TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 569/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

SOMMARIO

Incarico 45
Premessa 45
Lotto 1 48
Descrizione 49
Completezza documentazione ex art. 567 49
Titolarità 51
Confini 51
Consistenza 51
Cronistoria Dati Catastali 51
Dati Catastali 52
Stato conservativo 52
Parti Comuni 52
Servitù, censo, livello, usi civici 52
Caratteristiche costruttive prevalenti 53
Stato di occupazione 53
Provenienze Ventennali 54
Formalità pregiudizievoli 55
Normativa urbanistica 55
Regolarità edilizia 56
Vincoli od oneri condominiali 57
Lotto 2 58
Descrizione 59
Completezza documentazione ex art. 567 59
Titolarità 61
Confini 61
Consistenza 61
Cronistoria Dati Catastali 61
Dati Catastali 62
Stato conservativo 62
Parti Comuni 62
Servitù, censo, livello, usi civici 62
Caratteristiche costruttive prevalenti 63
Stato di occupazione 63
Provenienze Ventennali 64
Formalità pregiudizievoli 64
Normativa urbanistica 65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Regolarità edilizia 66
Vincoli od oneri condominiali 67
Lotto 3 68
Descrizione 69
Completezza documentazione ex art. 567 69
Titolarità 71
Confini 71
Consistenza 71
Cronistoria Dati Catastali 71
Dati Catastali 72
Stato conservativo 72
Parti Comuni 72
Servitù, censo, livello, usi civici 72
Caratteristiche costruttive prevalenti 73
Stato di occupazione 73
Provenienze Ventennali 74
Formalità pregiudizievoli 74
Normativa urbanistica 75
Regolarità edilizia 76
Vincoli od oneri condominiali 77
Lotto 4 78
Descrizione 79
Completezza documentazione ex art. 567 79
Titolarità 81
Confini 81
Consistenza 81
Cronistoria Dati Catastali 81
Dati Catastali 82
Stato conservativo 82
Parti Comuni 82
Servitù, censo, livello, usi civici 82
Caratteristiche costruttive prevalenti 83
Stato di occupazione 83
Provenienze Ventennali 84
Formalità pregiudizievoli 84
Normativa urbanistica 85
Regolarità edilizia 86
Vincoli od oneri condominiali 87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Lotto 5 88
Descrizione 89
Completezza documentazione ex art. 567 89
Titolarità 91
Confini 91
Consistenza 91
Cronistoria Dati Catastali 91
Dati Catastali 92
Stato conservativo 92
Parti Comuni 92
Servitù, censo, livello, usi civici 92
Caratteristiche costruttive prevalenti 93
Stato di occupazione 93
Provenienze Ventennali 94
Formalità pregiudizievoli 94
Normativa urbanistica 95
Regolarità edilizia 96
Vincoli od oneri condominiali 97
Lotto 6 98
Descrizione 99
Completezza documentazione ex art. 567 99
Titolarità 101
Confini 101
Consistenza 101
Cronistoria Dati Catastali 101
Dati Catastali 102
Stato conservativo 102
Parti Comuni 102
Servitù, censo, livello, usi civici 102
Caratteristiche costruttive prevalenti 103
Stato di occupazione 103
Provenienze Ventennali 104
Formalità pregiudizievoli 105
Normativa urbanistica 105
Regolarità edilizia 106
Vincoli od oneri condominiali 107
Lotto 7 108
Descrizione 109

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Completezza documentazione ex art. 567 109
Titolarità 111
Confini 111
Consistenza 111
Cronistoria Dati Catastali 111
Dati Catastali 112
Stato conservativo 112
Parti Comuni 112
Servitù, censo, livello, usi civici 112
Caratteristiche costruttive prevalenti 113
Stato di occupazione 113
Provenienze Ventennali 114
Formalità pregiudizievoli 115
Normativa urbanistica 116
Regolarità edilizia 116
Vincoli od oneri condominiali 117
Lotto 8 118
Descrizione 119
Completezza documentazione ex art. 567 119
Titolarità 121
Confini 121
Consistenza 121
Cronistoria Dati Catastali 121
Dati Catastali 122
Stato conservativo 122
Parti Comuni 122
Servitù, censo, livello, usi civici 122
Caratteristiche costruttive prevalenti 123
Stato di occupazione 123
Provenienze Ventennali 124
Formalità pregiudizievoli 124
Normativa urbanistica 125
Regolarità edilizia 126
Vincoli od oneri condominiali 127
Lotto 9 128
Descrizione 129
Completezza documentazione ex art. 567 129
Titolarità 131

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Confini 131
Consistenza 131
Cronistoria Dati Catastali 131
Dati Catastali 132
Stato conservativo 132
Parti Comuni 132
Servitù, censo, livello, usi civici 132
Caratteristiche costruttive prevalenti 133
Stato di occupazione 133
Provenienze Ventennali 134
Formalità pregiudizievoli 134
Normativa urbanistica 135
Regolarità edilizia 136
Vincoli od oneri condominiali 137
Lotto 10 138
Descrizione 139
Completezza documentazione ex art. 567 139
Titolarità 141
Confini 141
Consistenza 141
Cronistoria Dati Catastali 141
Dati Catastali 142
Stato conservativo 142
Parti Comuni 142
Servitù, censo, livello, usi civici 142
Caratteristiche costruttive prevalenti 143
Stato di occupazione 143
Provenienze Ventennali 144
Formalità pregiudizievoli 144
Normativa urbanistica 145
Regolarità edilizia 146
Vincoli od oneri condominiali 147
Lotto 11 148
Descrizione 149
Completezza documentazione ex art. 567 149
Titolarità 151
Confini 151
Consistenza 151

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Cronistoria Dati Catastali 151
Dati Catastali 152
Stato conservativo 152
Parti Comuni 152
Servitù, censo, livello, usi civici 152
Caratteristiche costruttive prevalenti 153
Stato di occupazione 153
Provenienze Ventennali 154
Formalità pregiudizievoli 154
Normativa urbanistica 155
Regolarità edilizia 156
Vincoli od oneri condominiali 157
Lotto 12 158
Descrizione 159
Completezza documentazione ex art. 567 159
Titolarità 161
Confini 161
Consistenza 161
Cronistoria Dati Catastali 161
Dati Catastali 162
Stato conservativo 162
Parti Comuni 162
Servitù, censo, livello, usi civici 162
Caratteristiche costruttive prevalenti 163
Stato di occupazione 163
Provenienze Ventennali 164
Formalità pregiudizievoli 164
Normativa urbanistica 165
Regolarità edilizia 166
Vincoli od oneri condominiali 167
Lotto 13 168
Descrizione 169
Completezza documentazione ex art. 567 169
Titolarità 171
Confini 171
Consistenza 171
Cronistoria Dati Catastali 171
Dati Catastali 172

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato conservativo....172
Parti Comuni....172
Servitù, censo, livello, usi civici....172
Caratteristiche costruttive prevalenti....173
Stato di occupazione....173
Provenienze Ventennali....174
Formalità pregiudizievoli....174
Normativa urbanistica....175
Regolarità edilizia....176
Vincoli od oneri condominiali....177
Lotto 14....178
Descrizione....179
Completezza documentazione ex art. 567....179
Titolarità....181
Confini....181
Consistenza....181
Cronistoria Dati Catastali....181
Dati Catastali....182
Stato conservativo....182
Parti Comuni....182
Servitù, censo, livello, usi civici....182
Caratteristiche costruttive prevalenti....183
Stato di occupazione....183
Provenienze Ventennali....184
Formalità pregiudizievoli....185
Normativa urbanistica....185
Regolarità edilizia....186
Vincoli od oneri condominiali....186
Lotto 15....188
Descrizione....189
Completezza documentazione ex art. 567....189
Titolarità....191
Confini....191
Consistenza....191
Cronistoria Dati Catastali....191
Dati Catastali....192
Stato conservativo....192
Parti Comuni....192

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Servitù, censo, livello, usi civici 192
Caratteristiche costruttive prevalenti 193
Stato di occupazione 193
Provenienze Ventennali 194
Formalità pregiudizievoli 195
Normativa urbanistica 195
Regolarità edilizia 196
Vincoli od oneri condominiali 197
Lotto 16 198
Descrizione 199
Completezza documentazione ex art. 567 199
Titolarità 201
Confini 201
Consistenza 201
Cronistoria Dati Catastali 201
Dati Catastali 202
Stato conservativo 202
Parti Comuni 202
Servitù, censo, livello, usi civici 202
Caratteristiche costruttive prevalenti 203
Stato di occupazione 203
Provenienze Ventennali 204
Formalità pregiudizievoli 204
Normativa urbanistica 205
Regolarità edilizia 206
Vincoli od oneri condominiali 206
Lotto 17 208
Descrizione 209
Completezza documentazione ex art. 567 209
Titolarità 211
Confini 211
Consistenza 211
Cronistoria Dati Catastali 211
Dati Catastali 212
Stato conservativo 212
Parti Comuni 212
Servitù, censo, livello, usi civici 212
Caratteristiche costruttive prevalenti 213

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato di occupazione 213
Provenienze Ventennali 214
Formalità pregiudizievoli 214
Normativa urbanistica 215
Regolarità edilizia 216
Vincoli od oneri condominiali 217
Lotto 18 218
Descrizione 219
Completezza documentazione ex art. 567 219
Titolarità 221
Confini 221
Consistenza 221
Cronistoria Dati Catastali 221
Dati Catastali 222
Stato conservativo 222
Parti Comuni 222
Servitù, censo, livello, usi civici 222
Caratteristiche costruttive prevalenti 223
Stato di occupazione 223
Provenienze Ventennali 224
Formalità pregiudizievoli 225
Normativa urbanistica 225
Regolarità edilizia 226
Vincoli od oneri condominiali 227
Lotto 19 228
Descrizione 229
Completezza documentazione ex art. 567 229
Titolarità 231
Confini 231
Consistenza 231
Cronistoria Dati Catastali 231
Dati Catastali 232
Stato conservativo 232
Parti Comuni 232
Servitù, censo, livello, usi civici 232
Caratteristiche costruttive prevalenti 233
Stato di occupazione 233
Provenienze Ventennali 234

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Formalità pregiudizievoli....234
Normativa urbanistica....235
Regolarità edilizia....236
Vincoli od oneri condominiali....237
Lotto 20....238
Descrizione....239
Completezza documentazione ex art. 567....239
Titolarità....241
Confini....241
Consistenza....241
Cronistoria Dati Catastali....241
Dati Catastali....242
Stato conservativo....242
Parti Comuni....242
Servitù, censo, livello, usi civici....242
Caratteristiche costruttive prevalenti....243
Stato di occupazione....243
Provenienze Ventennali....244
Formalità pregiudizievoli....245
Normativa urbanistica....245
Regolarità edilizia....246
Vincoli od oneri condominiali....247
Lotto 21....248
Descrizione....249
Completezza documentazione ex art. 567....249
Titolarità....251
Confini....251
Consistenza....251
Cronistoria Dati Catastali....251
Dati Catastali....252
Stato conservativo....252
Parti Comuni....252
Servitù, censo, livello, usi civici....252
Caratteristiche costruttive prevalenti....253
Stato di occupazione....253
Provenienze Ventennali....254
Formalità pregiudizievoli....255
Normativa urbanistica....255

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Regolarità edilizia....256
Vincoli od oneri condominiali....257
Lotto 22....258
Descrizione....259
Completezza documentazione ex art. 567....259
Titolarità....261
Confini....261
Consistenza....261
Cronistoria Dati Catastali....261
Dati Catastali....262
Stato conservativo....262
Parti Comuni....262
Servitù, censo, livello, usi civici....262
Caratteristiche costruttive prevalenti....263
Stato di occupazione....263
Provenienze Ventennali....264
Formalità pregiudizievoli....265
Normativa urbanistica....266
Regolarità edilizia....266
Vincoli od oneri condominiali....267
Lotto 23....268
Descrizione....269
Completezza documentazione ex art. 567....269
Titolarità....271
Confini....271
Consistenza....271
Cronistoria Dati Catastali....271
Dati Catastali....272
Stato conservativo....272
Parti Comuni....272
Servitù, censo, livello, usi civici....272
Caratteristiche costruttive prevalenti....273
Stato di occupazione....273
Provenienze Ventennali....274
Formalità pregiudizievoli....275
Normativa urbanistica....276
Regolarità edilizia....276
Vincoli od oneri condominiali....277

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Lotto 24 278
Descrizione 279
Completezza documentazione ex art. 567 279
Titolarità 281
Confini 281
Consistenza 281
Cronistoria Dati Catastali 281
Dati Catastali 282
Stato conservativo 282
Parti Comuni 282
Servitù, censo, livello, usi civici 282
Caratteristiche costruttive prevalenti 283
Stato di occupazione 283
Provenienze Ventennali 284
Formalità pregiudizievoli 285
Normativa urbanistica 286
Regolarità edilizia 286
Vincoli od oneri condominiali 287
Lotto 25 288
Descrizione 289
Completezza documentazione ex art. 567 289
Titolarità 291
Confini 291
Consistenza 291
Cronistoria Dati Catastali 291
Dati Catastali 292
Stato conservativo 292
Parti Comuni 292
Servitù, censo, livello, usi civici 292
Caratteristiche costruttive prevalenti 293
Stato di occupazione 293
Provenienze Ventennali 294
Formalità pregiudizievoli 295
Normativa urbanistica 295
Regolarità edilizia 296
Vincoli od oneri condominiali 297
Lotto 26 298
Descrizione 299

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Completezza documentazione ex art. 567 299
Titolarità 301
Confini 301
Consistenza 301
Cronistoria Dati Catastali 301
Dati Catastali 302
Stato conservativo 302
Parti Comuni 302
Servitù, censo, livello, usi civici 302
Caratteristiche costruttive prevalenti 303
Stato di occupazione 303
Provenienze Ventennali 304
Formalità pregiudizievoli 305
Normativa urbanistica 305
Regolarità edilizia 306
Vincoli od oneri condominiali 307
Lotto 27 308
Descrizione 309
Completezza documentazione ex art. 567 309
Titolarità 311
Confini 311
Consistenza 311
Cronistoria Dati Catastali 311
Dati Catastali 312
Stato conservativo 312
Parti Comuni 312
Servitù, censo, livello, usi civici 312
Caratteristiche costruttive prevalenti 313
Stato di occupazione 313
Provenienze Ventennali 314
Formalità pregiudizievoli 316
Normativa urbanistica 316
Regolarità edilizia 317
Vincoli od oneri condominiali 318
Lotto 28 319
Descrizione 320
Completezza documentazione ex art. 567 320
Titolarità 322

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Confini 322
Consistenza 322
Cronistoria Dati Catastali 322
Dati Catastali 323
Stato conservativo 323
Parti Comuni 323
Servitù, censo, livello, usi civici 323
Caratteristiche costruttive prevalenti 324
Stato di occupazione 324
Provenienze Ventennali 325
Formalità pregiudizievoli 326
Normativa urbanistica 326
Regolarità edilizia 327
Vincoli od oneri condominiali 328
Lotto 29 329
Descrizione 330
Completezza documentazione ex art. 567 330
Titolarità 332
Confini 332
Consistenza 332
Cronistoria Dati Catastali 332
Dati Catastali 333
Stato conservativo 333
Parti Comuni 333
Servitù, censo, livello, usi civici 333
Caratteristiche costruttive prevalenti 334
Stato di occupazione 334
Provenienze Ventennali 335
Formalità pregiudizievoli 335
Normativa urbanistica 336
Regolarità edilizia 337
Vincoli od oneri condominiali 338
Lotto 30 339
Descrizione 340
Completezza documentazione ex art. 567 340
Titolarità 342
Confini 342
Consistenza 342

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Cronistoria Dati Catastali 342
Dati Catastali 343
Stato conservativo 343
Parti Comuni 343
Servitù, censo, livello, usi civici 343
Caratteristiche costruttive prevalenti 344
Stato di occupazione 344
Provenienze Ventennali 345
Formalità pregiudizievoli 346
Normativa urbanistica 346
Regolarità edilizia 347
Vincoli od oneri condominiali 348
Lotto 31 349
Descrizione 350
Completezza documentazione ex art. 567 350
Titolarità 352
Confini 352
Consistenza 352
Cronistoria Dati Catastali 352
Dati Catastali 353
Stato conservativo 353
Parti Comuni 353
Servitù, censo, livello, usi civici 353
Caratteristiche costruttive prevalenti 354
Stato di occupazione 354
Provenienze Ventennali 355
Formalità pregiudizievoli 356
Normativa urbanistica 357
Regolarità edilizia 357
Vincoli od oneri condominiali 358
Lotto 32 359
Descrizione 360
Completezza documentazione ex art. 567 360
Titolarità 362
Confini 362
Consistenza 362
Cronistoria Dati Catastali 362
Dati Catastali 363

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato conservativo....363
Parti Comuni....363
Servitù, censo, livello, usi civici....363
Caratteristiche costruttive prevalenti....364
Stato di occupazione....364
Provenienze Ventennali....365
Formalità pregiudizievoli....366
Normativa urbanistica....367
Regolarità edilizia....367
Vincoli od oneri condominiali....368
Lotto 33....369
Descrizione....370
Completezza documentazione ex art. 567....370
Titolarità....372
Confini....372
Consistenza....372
Cronistoria Dati Catastali....372
Dati Catastali....373
Stato conservativo....373
Parti Comuni....373
Servitù, censo, livello, usi civici....373
Caratteristiche costruttive prevalenti....374
Stato di occupazione....374
Provenienze Ventennali....375
Formalità pregiudizievoli....376
Normativa urbanistica....376
Regolarità edilizia....377
Vincoli od oneri condominiali....378
Lotto 34....379
Descrizione....380
Completezza documentazione ex art. 567....380
Titolarità....382
Confini....382
Consistenza....382
Cronistoria Dati Catastali....382
Dati Catastali....383
Stato conservativo....383
Parti Comuni....383

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Servitù, censo, livello, usi civici 383
Caratteristiche costruttive prevalenti 384
Stato di occupazione 384
Provenienze Ventennali 385
Formalità pregiudizievoli 386
Normativa urbanistica 387
Regolarità edilizia 387
Vincoli od oneri condominiali 388
Lotto 35 389
Descrizione 390
Completezza documentazione ex art. 567 390
Titolarità 392
Confini 392
Consistenza 392
Cronistoria Dati Catastali 392
Dati Catastali 393
Stato conservativo 393
Parti Comuni 393
Servitù, censo, livello, usi civici 393
Caratteristiche costruttive prevalenti 394
Stato di occupazione 394
Provenienze Ventennali 395
Formalità pregiudizievoli 396
Normativa urbanistica 396
Regolarità edilizia 397
Vincoli od oneri condominiali 398
Lotto 36 399
Descrizione 400
Completezza documentazione ex art. 567 400
Titolarità 402
Confini 402
Consistenza 402
Cronistoria Dati Catastali 402
Dati Catastali 403
Stato conservativo 403
Parti Comuni 403
Servitù, censo, livello, usi civici 403
Caratteristiche costruttive prevalenti 404

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato di occupazione 404
Provenienze Ventennali 405
Formalità pregiudizievoli 406
Normativa urbanistica 407
Regolarità edilizia 407
Vincoli od oneri condominiali 408
Lotto 37 409
Descrizione 410
Completezza documentazione ex art. 567 410
Titolarità 412
Confini 412
Consistenza 412
Cronistoria Dati Catastali 412
Dati Catastali 413
Stato conservativo 413
Parti Comuni 413
Servitù, censo, livello, usi civici 413
Caratteristiche costruttive prevalenti 414
Stato di occupazione 414
Provenienze Ventennali 415
Formalità pregiudizievoli 416
Normativa urbanistica 417
Regolarità edilizia 417
Vincoli od oneri condominiali 418
Lotto 38 419
Descrizione 420
Completezza documentazione ex art. 567 420
Titolarità 422
Confini 422
Consistenza 422
Cronistoria Dati Catastali 422
Dati Catastali 423
Stato conservativo 423
Parti Comuni 423
Servitù, censo, livello, usi civici 423
Caratteristiche costruttive prevalenti 424
Stato di occupazione 424
Provenienze Ventennali 425

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Formalità pregiudizievoli....426
Normativa urbanistica....427
Regolarità edilizia....427
Vincoli od oneri condominiali....428
Lotto 39....429
Descrizione....430
Completezza documentazione ex art. 567....430
Titolarità....432
Confini....432
Consistenza....432
Cronistoria Dati Catastali....432
Dati Catastali....433
Stato conservativo....433
Parti Comuni....433
Servitù, censo, livello, usi civici....433
Caratteristiche costruttive prevalenti....434
Stato di occupazione....434
Provenienze Ventennali....435
Formalità pregiudizievoli....436
Normativa urbanistica....437
Regolarità edilizia....437
Vincoli od oneri condominiali....438
Lotto 40....439
Descrizione....440
Completezza documentazione ex art. 567....440
Titolarità....442
Confini....442
Consistenza....442
Cronistoria Dati Catastali....442
Dati Catastali....443
Stato conservativo....443
Parti Comuni....443
Servitù, censo, livello, usi civici....443
Caratteristiche costruttive prevalenti....444
Stato di occupazione....444
Provenienze Ventennali....445
Formalità pregiudizievoli....446
Normativa urbanistica....447

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Regolarità edilizia....447
Vincoli od oneri condominiali....448
Lotto 41....449
Descrizione....450
Completezza documentazione ex art. 567....450
Titolarità....452
Confini....452
Consistenza....452
Cronistoria Dati Catastali....452
Dati Catastali....453
Stato conservativo....453
Parti Comuni....453
Servitù, censo, livello, usi civici....453
Caratteristiche costruttive prevalenti....454
Stato di occupazione....454
Provenienze Ventennali....455
Formalità pregiudizievoli....456
Normativa urbanistica....457
Regolarità edilizia....457
Vincoli od oneri condominiali....458
Lotto 42....459
Descrizione....460
Completezza documentazione ex art. 567....460
Titolarità....462
Confini....462
Consistenza....462
Cronistoria Dati Catastali....462
Dati Catastali....463
Stato conservativo....463
Parti Comuni....463
Servitù, censo, livello, usi civici....463
Caratteristiche costruttive prevalenti....464
Stato di occupazione....464
Provenienze Ventennali....465
Formalità pregiudizievoli....466
Normativa urbanistica....467
Regolarità edilizia....467
Vincoli od oneri condominiali....468

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Lotto 43 469
Descrizione 470
Completezza documentazione ex art. 567 470
Titolarità 472
Confini 472
Consistenza 472
Cronistoria Dati Catastali 472
Dati Catastali 473
Stato conservativo 473
Parti Comuni 473
Servitù, censo, livello, usi civici 473
Caratteristiche costruttive prevalenti 474
Stato di occupazione 474
Provenienze Ventennali 475
Formalità pregiudizievoli 476
Normativa urbanistica 477
Regolarità edilizia 477
Vincoli od oneri condominiali 478
Lotto 44 479
Descrizione 480
Completezza documentazione ex art. 567 480
Titolarità 482
Confini 482
Consistenza 482
Cronistoria Dati Catastali 482
Dati Catastali 483
Stato conservativo 483
Parti Comuni 483
Servitù, censo, livello, usi civici 483
Caratteristiche costruttive prevalenti 484
Stato di occupazione 484
Provenienze Ventennali 485
Formalità pregiudizievoli 486
Normativa urbanistica 487
Regolarità edilizia 487
Vincoli od oneri condominiali 488
Lotto 45 489
Descrizione 490

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Completezza documentazione ex art. 567 490
Titolarità 492
Confini 492
Consistenza 492
Cronistoria Dati Catastali 492
Dati Catastali 493
Stato conservativo 493
Parti Comuni 493
Servitù, censo, livello, usi civici 493
Caratteristiche costruttive prevalenti 494
Stato di occupazione 494
Provenienze Ventennali 495
Formalità pregiudizievoli 496
Normativa urbanistica 497
Regolarità edilizia 497
Vincoli od oneri condominiali 498
Lotto 46 499
Descrizione 500
Completezza documentazione ex art. 567 500
Titolarità 502
Confini 502
Consistenza 502
Cronistoria Dati Catastali 502
Dati Catastali 503
Stato conservativo 503
Parti Comuni 503
Servitù, censo, livello, usi civici 503
Caratteristiche costruttive prevalenti 504
Stato di occupazione 504
Provenienze Ventennali 505
Formalità pregiudizievoli 506
Normativa urbanistica 507
Regolarità edilizia 507
Vincoli od oneri condominiali 508
Lotto 47 509
Descrizione 510
Completezza documentazione ex art. 567 510
Titolarità 512

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Confini 512
Consistenza 512
Cronistoria Dati Catastali 512
Dati Catastali 513
Stato conservativo 513
Parti Comuni 513
Servitù, censo, livello, usi civici 513
Caratteristiche costruttive prevalenti 514
Stato di occupazione 514
Provenienze Ventennali 515
Formalità pregiudizievoli 516
Normativa urbanistica 517
Regolarità edilizia 517
Vincoli od oneri condominiali 518
Lotto 48 519
Descrizione 520
Completezza documentazione ex art. 567 520
Titolarità 522
Confini 522
Consistenza 522
Cronistoria Dati Catastali 522
Dati Catastali 523
Stato conservativo 523
Parti Comuni 523
Servitù, censo, livello, usi civici 523
Caratteristiche costruttive prevalenti 524
Stato di occupazione 524
Provenienze Ventennali 525
Formalità pregiudizievoli 526
Normativa urbanistica 527
Regolarità edilizia 527
Vincoli od oneri condominiali 528
Lotto 49 529
Descrizione 530
Completezza documentazione ex art. 567 530
Titolarità 532
Confini 532
Consistenza 532

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Cronistoria Dati Catastali 532
Dati Catastali 533
Stato conservativo 533
Parti Comuni 533
Servitù, censo, livello, usi civici 533
Caratteristiche costruttive prevalenti 534
Stato di occupazione 534
Provenienze Ventennali 535
Formalità pregiudizievoli 536
Normativa urbanistica 537
Regolarità edilizia 537
Vincoli od oneri condominiali 538
Lotto 50 539
Descrizione 540
Completezza documentazione ex art. 567 540
Titolarità 542
Confini 542
Consistenza 542
Cronistoria Dati Catastali 542
Dati Catastali 543
Stato conservativo 543
Parti Comuni 543
Servitù, censo, livello, usi civici 543
Caratteristiche costruttive prevalenti 544
Stato di occupazione 544
Provenienze Ventennali 545
Formalità pregiudizievoli 546
Normativa urbanistica 547
Regolarità edilizia 547
Vincoli od oneri condominiali 548
Lotto 51 549
Descrizione 550
Completezza documentazione ex art. 567 550
Titolarità 552
Confini 552
Consistenza 552
Cronistoria Dati Catastali 552
Dati Catastali 553

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato conservativo....553
Parti Comuni....553
Servitù, censo, livello, usi civici....553
Caratteristiche costruttive prevalenti....554
Stato di occupazione....554
Provenienze Ventennali....555
Formalità pregiudizievoli....556
Normativa urbanistica....557
Regolarità edilizia....557
Vincoli od oneri condominiali....558
Lotto 52....559
Descrizione....560
Completezza documentazione ex art. 567....560
Titolarità....562
Confini....562
Consistenza....562
Cronistoria Dati Catastali....562
Dati Catastali....563
Stato conservativo....563
Parti Comuni....563
Servitù, censo, livello, usi civici....563
Caratteristiche costruttive prevalenti....564
Stato di occupazione....564
Provenienze Ventennali....565
Formalità pregiudizievoli....566
Normativa urbanistica....567
Regolarità edilizia....567
Vincoli od oneri condominiali....568
Lotto 53....569
Descrizione....570
Completezza documentazione ex art. 567....570
Titolarità....572
Confini....572
Consistenza....572
Cronistoria Dati Catastali....572
Dati Catastali....573
Stato conservativo....573
Parti Comuni....573

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Servitù, censo, livello, usi civici 573
Caratteristiche costruttive prevalenti 574
Stato di occupazione 574
Provenienze Ventennali 575
Formalità pregiudizievoli 576
Normativa urbanistica 577
Regolarità edilizia 577
Vincoli od oneri condominiali 578
Lotto 54 579
Descrizione 580
Completezza documentazione ex art. 567 580
Titolarità 582
Confini 582
Consistenza 582
Cronistoria Dati Catastali 582
Dati Catastali 583
Stato conservativo 583
Parti Comuni 583
Servitù, censo, livello, usi civici 583
Caratteristiche costruttive prevalenti 584
Stato di occupazione 584
Provenienze Ventennali 585
Formalità pregiudizievoli 586
Normativa urbanistica 587
Regolarità edilizia 587
Vincoli od oneri condominiali 588
Lotto 55 589
Descrizione 590
Completezza documentazione ex art. 567 590
Titolarità 592
Confini 592
Consistenza 592
Cronistoria Dati Catastali 592
Dati Catastali 593
Stato conservativo 593
Parti Comuni 593
Servitù, censo, livello, usi civici 593
Caratteristiche costruttive prevalenti 594

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato di occupazione 594
Provenienze Ventennali 595
Formalità pregiudizievoli 596
Normativa urbanistica 597
Regolarità edilizia 597
Vincoli od oneri condominiali 598
Lotto 56 599
Descrizione 600
Completezza documentazione ex art. 567 600
Titolarità 602
Confini 602
Consistenza 602
Cronistoria Dati Catastali 602
Dati Catastali 603
Stato conservativo 603
Parti Comuni 603
Servitù, censo, livello, usi civici 603
Caratteristiche costruttive prevalenti 604
Stato di occupazione 604
Provenienze Ventennali 605
Formalità pregiudizievoli 606
Normativa urbanistica 607
Regolarità edilizia 607
Vincoli od oneri condominiali 608
Lotto 57 609
Descrizione 610
Completezza documentazione ex art. 567 610
Titolarità 612
Confini 612
Consistenza 612
Cronistoria Dati Catastali 612
Dati Catastali 613
Stato conservativo 613
Parti Comuni 613
Servitù, censo, livello, usi civici 613
Caratteristiche costruttive prevalenti 614
Stato di occupazione 614
Provenienze Ventennali 615

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Formalità pregiudizievoli....616
Normativa urbanistica....617
Regolarità edilizia....617
Vincoli od oneri condominiali....618
Lotto 58....619
Descrizione....620
Completezza documentazione ex art. 567....620
Titolarità....622
Confini....622
Consistenza....622
Cronistoria Dati Catastali....622
Dati Catastali....623
Stato conservativo....623
Parti Comuni....623
Servitù, censo, livello, usi civici....623
Caratteristiche costruttive prevalenti....624
Stato di occupazione....624
Provenienze Ventennali....625
Formalità pregiudizievoli....626
Normativa urbanistica....627
Regolarità edilizia....627
Vincoli od oneri condominiali....628
Lotto 59....629
Descrizione....630
Completezza documentazione ex art. 567....630
Titolarità....632
Confini....632
Consistenza....632
Cronistoria Dati Catastali....632
Dati Catastali....633
Stato conservativo....633
Parti Comuni....633
Servitù, censo, livello, usi civici....633
Caratteristiche costruttive prevalenti....634
Stato di occupazione....634
Provenienze Ventennali....635
Formalità pregiudizievoli....636
Normativa urbanistica....637

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Regolarità edilizia....637
Vincoli od oneri condominiali....638
Lotto 60....639
Descrizione....640
Completezza documentazione ex art. 567....640
Titolarità....642
Confini....642
Consistenza....642
Cronistoria Dati Catastali....642
Dati Catastali....643
Stato conservativo....643
Parti Comuni....643
Servitù, censo, livello, usi civici....643
Caratteristiche costruttive prevalenti....644
Stato di occupazione....644
Provenienze Ventennali....645
Formalità pregiudizievoli....646
Normativa urbanistica....647
Regolarità edilizia....647
Vincoli od oneri condominiali....648
Lotto 61....649
Descrizione....650
Completezza documentazione ex art. 567....650
Titolarità....652
Confini....652
Consistenza....652
Cronistoria Dati Catastali....652
Dati Catastali....653
Stato conservativo....653
Parti Comuni....653
Servitù, censo, livello, usi civici....653
Caratteristiche costruttive prevalenti....654
Stato di occupazione....654
Provenienze Ventennali....655
Formalità pregiudizievoli....656
Normativa urbanistica....657
Regolarità edilizia....657
Vincoli od oneri condominiali....658

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Lotto 62 659
Descrizione 660
Completezza documentazione ex art. 567 660
Titolarità 662
Confini 662
Consistenza 662
Cronistoria Dati Catastali 662
Dati Catastali 663
Stato conservativo 663
Parti Comuni 663
Servitù, censo, livello, usi civici 663
Caratteristiche costruttive prevalenti 664
Stato di occupazione 664
Provenienze Ventennali 665
Formalità pregiudizievoli 666
Normativa urbanistica 667
Regolarità edilizia 667
Vincoli od oneri condominiali 668
Lotto 63 669
Descrizione 670
Completezza documentazione ex art. 567 670
Titolarità 672
Confini 672
Consistenza 672
Cronistoria Dati Catastali 672
Dati Catastali 673
Stato conservativo 673
Parti Comuni 673
Servitù, censo, livello, usi civici 673
Caratteristiche costruttive prevalenti 674
Stato di occupazione 674
Provenienze Ventennali 675
Formalità pregiudizievoli 676
Normativa urbanistica 677
Regolarità edilizia 677
Vincoli od oneri condominiali 678
Lotto 64 679
Descrizione 680

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Completezza documentazione ex art. 567 680
Titolarità 682
Confini 682
Consistenza 682
Cronistoria Dati Catastali 682
Dati Catastali 683
Stato conservativo 683
Parti Comuni 683
Servitù, censo, livello, usi civici 683
Caratteristiche costruttive prevalenti 684
Stato di occupazione 684
Provenienze Ventennali 685
Formalità pregiudizievoli 686
Normativa urbanistica 687
Regolarità edilizia 687
Vincoli od oneri condominiali 688
Lotto 65 689
Descrizione 690
Completezza documentazione ex art. 567 690
Titolarità 692
Confini 692
Consistenza 692
Cronistoria Dati Catastali 692
Dati Catastali 693
Stato conservativo 693
Parti Comuni 693
Servitù, censo, livello, usi civici 693
Caratteristiche costruttive prevalenti 694
Stato di occupazione 694
Provenienze Ventennali 695
Formalità pregiudizievoli 696
Normativa urbanistica 697
Regolarità edilizia 697
Vincoli od oneri condominiali 698
Lotto 66 699
Descrizione 700
Completezza documentazione ex art. 567 700
Titolarità 702

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Confini 702
Consistenza 702
Cronistoria Dati Catastali 702
Dati Catastali 703
Stato conservativo 703
Parti Comuni 703
Servitù, censo, livello, usi civici 703
Caratteristiche costruttive prevalenti 704
Stato di occupazione 704
Provenienze Ventennali 705
Formalità pregiudizievoli 706
Normativa urbanistica 707
Regolarità edilizia 707
Vincoli od oneri condominiali 708
Lotto 67 709
Descrizione 710
Completezza documentazione ex art. 567 710
Titolarità 712
Confini 712
Consistenza 712
Cronistoria Dati Catastali 712
Dati Catastali 713
Stato conservativo 713
Parti Comuni 713
Servitù, censo, livello, usi civici 714
Caratteristiche costruttive prevalenti 714
Stato di occupazione 714
Provenienze Ventennali 716
Formalità pregiudizievoli 716
Normativa urbanistica 717
Regolarità edilizia 717
Vincoli od oneri condominiali 718
Lotto 68 719
Descrizione 720
Completezza documentazione ex art. 567 720
Titolarità 722
Confini 722
Consistenza 722

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Cronistoria Dati Catastali 722
Dati Catastali 723
Stato conservativo 723
Parti Comuni 723
Servitù, censo, livello, usi civici 723
Caratteristiche costruttive prevalenti 724
Stato di occupazione 724
Provenienze Ventennali 725
Formalità pregiudizievoli 726
Normativa urbanistica 727
Regolarità edilizia 727
Vincoli od oneri condominiali 728
Lotto 69 729
Descrizione 730
Completezza documentazione ex art. 567 730
Titolarità 732
Confini 732
Consistenza 732
Cronistoria Dati Catastali 732
Dati Catastali 733
Stato conservativo 733
Parti Comuni 733
Servitù, censo, livello, usi civici 733
Caratteristiche costruttive prevalenti 734
Stato di occupazione 734
Provenienze Ventennali 735
Formalità pregiudizievoli 736
Normativa urbanistica 737
Regolarità edilizia 737
Vincoli od oneri condominiali 738
Lotto 70 739
Descrizione 740
Completezza documentazione ex art. 567 740
Titolarità 742
Confini 742
Consistenza 742
Cronistoria Dati Catastali 742
Dati Catastali 743

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato conservativo....743
Parti Comuni....743
Servitù, censo, livello, usi civici....743
Caratteristiche costruttive prevalenti....744
Stato di occupazione....744
Provenienze Ventennali....745
Formalità pregiudizievoli....746
Normativa urbanistica....747
Regolarità edilizia....747
Vincoli od oneri condominiali....748
Lotto 71....749
Descrizione....750
Completezza documentazione ex art. 567....750
Titolarità....752
Confini....752
Consistenza....752
Cronistoria Dati Catastali....752
Dati Catastali....753
Stato conservativo....753
Parti Comuni....753
Servitù, censo, livello, usi civici....753
Caratteristiche costruttive prevalenti....754
Stato di occupazione....754
Provenienze Ventennali....755
Formalità pregiudizievoli....756
Normativa urbanistica....757
Regolarità edilizia....757
Vincoli od oneri condominiali....758
Lotto 72....759
Descrizione....760
Completezza documentazione ex art. 567....760
Titolarità....762
Confini....762
Consistenza....762
Cronistoria Dati Catastali....762
Dati Catastali....763
Stato conservativo....763
Parti Comuni....763

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Servitù, censo, livello, usi civici 763
Caratteristiche costruttive prevalenti 764
Stato di occupazione 764
Provenienze Ventennali 765
Formalità pregiudizievoli 766
Normativa urbanistica 767
Regolarità edilizia 767
Vincoli od oneri condominiali 768
Lotto 73 769
Descrizione 770
Completezza documentazione ex art. 567 770
Titolarità 772
Confini 772
Consistenza 772
Cronistoria Dati Catastali 772
Dati Catastali 773
Stato conservativo 773
Parti Comuni 773
Servitù, censo, livello, usi civici 774
Caratteristiche costruttive prevalenti 774
Stato di occupazione 774
Provenienze Ventennali 775
Formalità pregiudizievoli 776
Normativa urbanistica 777
Regolarità edilizia 777
Vincoli od oneri condominiali 778
Lotto 74 779
Descrizione 780
Completezza documentazione ex art. 567 780
Titolarità 782
Confini 782
Consistenza 782
Cronistoria Dati Catastali 782
Dati Catastali 783
Stato conservativo 783
Parti Comuni 783
Servitù, censo, livello, usi civici 783
Caratteristiche costruttive prevalenti 784

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato di occupazione 784
Provenienze Ventennali 785
Formalità pregiudizievoli 786
Normativa urbanistica 787
Regolarità edilizia 787
Vincoli od oneri condominiali 788
Lotto 75 789
Descrizione 790
Completezza documentazione ex art. 567 790
Titolarità 792
Confini 792
Consistenza 792
Cronistoria Dati Catastali 792
Dati Catastali 793
Stato conservativo 793
Parti Comuni 793
Servitù, censo, livello, usi civici 794
Caratteristiche costruttive prevalenti 794
Stato di occupazione 794
Provenienze Ventennali 795
Formalità pregiudizievoli 796
Normativa urbanistica 797
Regolarità edilizia 797
Vincoli od oneri condominiali 798
Lotto 76 799
Descrizione 800
Completezza documentazione ex art. 567 800
Titolarità 802
Confini 802
Consistenza 802
Cronistoria Dati Catastali 802
Dati Catastali 803
Stato conservativo 803
Parti Comuni 803
Servitù, censo, livello, usi civici 803
Caratteristiche costruttive prevalenti 804
Stato di occupazione 804
Provenienze Ventennali 805

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Formalità pregiudizievoli....806
Normativa urbanistica....807
Regolarità edilizia....807
Vincoli od oneri condominiali....808
Lotto 77....809
Descrizione....810
Completezza documentazione ex art. 567....810
Titolarità....812
Confini....812
Consistenza....812
Cronistoria Dati Catastali....812
Dati Catastali....813
Stato conservativo....813
Parti Comuni....813
Servitù, censo, livello, usi civici....813
Caratteristiche costruttive prevalenti....814
Stato di occupazione....814
Provenienze Ventennali....815
Formalità pregiudizievoli....816
Normativa urbanistica....817
Regolarità edilizia....817
Vincoli od oneri condominiali....818
Lotto 78....819
Descrizione....820
Completezza documentazione ex art. 567....820
Titolarità....822
Confini....822
Consistenza....822
Cronistoria Dati Catastali....822
Dati Catastali....823
Stato conservativo....823
Parti Comuni....823
Servitù, censo, livello, usi civici....823
Caratteristiche costruttive prevalenti....824
Stato di occupazione....824
Provenienze Ventennali....825
Formalità pregiudizievoli....826
Normativa urbanistica....827

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Regolarità edilizia....827
Vincoli od oneri condominiali....828
Lotto 79....829
Descrizione....830
Completezza documentazione ex art. 567....830
Titolarità....832
Confini....832
Consistenza....832
Cronistoria Dati Catastali....832
Dati Catastali....833
Stato conservativo....833
Parti Comuni....833
Servitù, censo, livello, usi civici....833
Caratteristiche costruttive prevalenti....834
Stato di occupazione....834
Provenienze Ventennali....835
Formalità pregiudizievoli....836
Normativa urbanistica....837
Regolarità edilizia....837
Vincoli od oneri condominiali....838
Stima / Formazione lotti....839
Lotto 1....839
Lotto 2....841
Lotto 3....843
Lotto 4....845
Lotto 5....848
Lotto 6....850
Lotto 7....852
Lotto 8....855
Lotto 9....857
Lotto 10....859
Lotto 11....861
Lotto 12....864
Lotto 13....866
Lotto 14....868
Lotto 15....870
Lotto 16....873
Lotto 17....875

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Lotto 18.....877
Lotto 19.....880
Lotto 20.....882
Lotto 21.....884
Lotto 22.....887
Lotto 23.....889
Lotto 24.....891
Lotto 25.....893
Lotto 26.....896
Lotto 27.....898
Lotto 28.....900
Lotto 29.....903
Lotto 30.....905
Lotto 31.....907
Lotto 32.....909
Lotto 33.....912
Lotto 34.....914
Lotto 35.....916
Lotto 36.....919
Lotto 37.....921
Lotto 38.....923
Lotto 39.....925
Lotto 40.....928
Lotto 41.....930
Lotto 42.....932
Lotto 43.....935
Lotto 44.....937
Lotto 45.....939
Lotto 46.....941
Lotto 47.....944
Lotto 48.....946
Lotto 49.....948
Lotto 50.....951
Lotto 51.....953
Lotto 52.....955
Lotto 53.....957
Lotto 54.....960
Lotto 55.....962

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Lotto 56 964
Lotto 57 967
Lotto 58 969
Lotto 59 971
Lotto 60 974
Lotto 61 976
Lotto 62 978
Lotto 63 980
Lotto 64 983
Lotto 65 985
Lotto 66 987
Lotto 67 990
Lotto 68 992
Lotto 69 994
Lotto 70 997
Lotto 71 999
Lotto 72 1002
Lotto 73 1004
Lotto 74 1007
Lotto 75 1009
Lotto 76 1012
Lotto 77 1014
Lotto 78 1017
Lotto 79 1019
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 1023
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano S1 1023
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano S1 1023
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano S1 1024
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano S1 1025
Bene N° 5 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano S1 .. 1026
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 24, piano S1 .. 1027
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano S1 .. 1028
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano S1 .. 1028
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 58, piano S1 .. 1029
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano S1 1030

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Bene N° 11 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano S11031

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano S11032

Bene N° 13 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano S11033

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano S11033

Bene N° 15 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano S11034

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 66, piano S11035

Bene N° 17 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano S1 1036

Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano S1 1037

Bene N° 19 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano S1 1038

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano T 1038

Bene N° 21 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano T 1039

Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano T 1040

Bene N° 23 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano T 1041

Bene N° 24 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 5, piano T 1042

Bene N° 25 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 6, piano T 1043

Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano T 1043

Bene N° 27 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 8, piano T 1044

Bene N° 28 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 14, piano T..1045

Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano T..1046

Bene N° 30 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano T..1047

Bene N° 31 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano T..1048

Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 29, piano T..1048

Bene N° 33 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 31, piano T..1049

Bene N° 34 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano T..1050

Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano T..1051

Bene N° 36 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 45, piano T..1052

Bene N° 37 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 46, piano T..1053

Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 47, piano T..1053

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Bene N° 39 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 48, piano T..1054

Bene N° 40 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 49, piano T..1055

Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 57, piano T..1056

Bene N° 42 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano T..1057

Bene N° 43 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano T..1058

Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano T..1058

Bene N° 45 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano T..1059

Bene N° 46 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano T..1060

Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano T..1061

Bene N° 48 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 65, piano T..1062

Bene N° 49 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano T 1063

Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.234, piano T 1063

Bene N° 51 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.235, piano T 1064

Bene N° 52 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.236, piano T 1065

Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.237, piano T 1066

Bene N° 54 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano 1 1067

Bene N° 55 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano 1 1068

Bene N° 56 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano 1 1068

Bene N° 57 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano 1..1069

Bene N° 58 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano 1..1070

Bene N° 59 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano 1..1071

Bene N° 60 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 30, piano 1..1072

Bene N° 61 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 39, piano 1..1073

Bene N° 62 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 41, piano 1..1073

Bene N° 63 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 42, piano 1..1074

Bene N° 64 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 43, piano 1..1075

Bene N° 65 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano 1..1076

Bene N° 66 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 52, piano 1..1077

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Bene N° 67 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 1 1078

Bene N° 68 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 1 1078

Bene N° 69 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 1 1079

Bene N° 70 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano 2 1080

Bene N° 71 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 33, piano 2..1081

Bene N° 72 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 34, piano 2..1082

Bene N° 73 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 35, piano 2..1083

Bene N° 74 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 36, piano 2..1083

Bene N° 75 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 37/M5, piano 2 1084

Bene N° 76 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 2 1085

Bene N° 77 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 2 1086

Bene N° 78 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 2 1087

Bene N° 79 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M4, piano 2 1088

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 26/09/2022, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2022 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 FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 24, piano S1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 58, piano S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano S1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano S1
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano S1
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 66, piano S1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano S1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano S1
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano S1
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano T
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano T
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano T
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 5, piano T
- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 6, piano T
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano T
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 8, piano T
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 14, piano T
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano T
- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano T
- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano T
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 29, piano T
- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 31, piano T
- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano T
- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano T
- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 45, piano T
- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 46, piano T
- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 47, piano T
- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 48, piano T
- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 49, piano T
- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 57, piano T
- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano T
- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano T
- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano T
- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano T
- **Bene N° 46** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano T
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano T
- **Bene N° 48** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 65, piano T
- **Bene N° 49** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano T
- **Bene N° 50** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.234, piano T
- **Bene N° 51** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.235, piano T
- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.236, piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.237, piano T
- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano 1
- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano 1
- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano 1
- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano 1
- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano 1
- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano 1
- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 30, piano 1
- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 39, piano 1
- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 41, piano 1
- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 42, piano 1
- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 43, piano 1
- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano 1
- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 52, piano 1
- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 1
- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 1
- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 1
- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano 2
- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 33, piano 2
- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 34, piano 2
- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 35, piano 2
- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 36, piano 2
- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 37/M5, piano 2
- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 2
- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 2
- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 2
- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M4, piano 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.1 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 1 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata [illegible] già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 1 (sub.2) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 2 (sub.3), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 122,04 Piano interno 1 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	2	4	C6	6	17mq	18 mq	122,04 €	S1 interno 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si mostra in stato di conservazione apparentemente buono, data la presenza di materiali e mobilia in legno da sgomberare non si è potuto visionare nei dettagli delle pareti.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Si segnala che il Box è occupato da materiali e mobilia in legno da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 una passività in carico al Box in oggetto per euro 120.00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.2 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 2 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata [illegible] già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 2 (sub.3) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 1 (sub.2), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17mq Rendita € 122,04 Piano interno 2 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	3	4	C6	6	17mq	18 mq	122,04 €	S1 interno 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in buono stato di conservazione.
Si segnala che il Box è occupato da materiali e mobilia in legno da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata gggggggggg SRL C.F gggggggggggggg (locatore) e " gggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA gggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Si segnala che il Box è occupato da materiali e mobilia in legno da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 una passività in carico al Box in oggetto per euro 120.00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.3 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 3 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 3 (sub.4) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 2 (sub.3), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17mq Rendita € 122,04 Piano interno 3 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	4	4	C6	6	17mq	18 mq	122,04 €	S1 interno 3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione. Presenza di alcune scrostature alle pareti.
Si segnala la presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Si segnala la presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 una passività in carico al Box in oggetto per euro 120.00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.4 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 4 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 4 (sub.5) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 3 (sub.4), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 5, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17mq Rendita € 122,04 Piano interno 4 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	5	4	C6	6	17mq	18 mq	122,04 €	S1 interno 4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione, alcune screpolature alle tinteggiature delle pareti.
Presenza di alcuni materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di alcuni materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 una passività in carico al Box in oggetto per euro 120.00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.5 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 23 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 22mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 23 (sub.23) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 24 (sub.24), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**22,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**22,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20mq Rendita € 143,58 Piano interno 23 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	23	4	C6	6	20mq	22 mq	143,58 €	S1 interno 23	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione, alcune screpolature alle tinteggiature delle pareti.
Presenza di materiali che occupano il box da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali che occupano il box da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 non risultano al momento passività in carico al Box in oggetto, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 24, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.6 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 24 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 24 (sub.24) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 23 (sub.23), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 24, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20mq Rendita € 143,58 Piano interno 24 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	24	4	C6	6	20mq	21 mq	143,58 €	S1 interno 24	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione, alcune screpolature alle tinteggiature delle pareti.
Il box è occupato da materiali vari da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Il box è occupato da materiali vari da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.7 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 27 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 22mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 27 (sub.27) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 26 (sub.26), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**22,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**22,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 27, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20mq Rendita € 143,58 Piano interno 27 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	27	4	C6	6	20mq	22 mq	143,58 €	S1 interno 27	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione, alcune screpolature alle tinteggiature delle pareti.
Il box è occupato da materiali vari da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Il box è occupato da materiali vari da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.8 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 32 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 32 (sub.32) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 31 (sub.31), vano scala, intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15mq Rendita € 107,68 Piano interno 32 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	32	4	C6	6	15mq	18 mq	107,68 €	S1 interno 32	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 58, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.9 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 58 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 58 (sub.58) al piano S1 confina con corsia di manovra, vano scala, Box n. 59 (sub.59), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 58, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Rendita € 114,86 Piano interno 58 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	58	4	C6	6	16mq	19 mq	114,86 €	S1 interno 58	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.10 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 59 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 59 (sub.59) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 58 (sub.58), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 59, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Rendita € 114,86 Piano interno 59 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	59	4	C6	6	16mq	18 mq	114,86 €	S1 interno 59	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.11 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 60 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 60 (sub.60) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 59 (sub.59), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 60, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Rendita € 114,86 Piano interno 60 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	60	4	C6	6	16mq	18 mq	114,86 €	S1 interno 60	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione. Alcune screpolature delle tinteggiature.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.12 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 61 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 61 (sub.61) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 60 (sub.60), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 61, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Rendita € 114,86 Piano interno 61 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	61	4	C6	6	16mq	18 mq	114,86 €	S1 interno 61	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione. Alcune screpolature delle tinteggiature.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e "ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.13 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 62 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 62 (sub.62) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 61 (sub.61), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 62, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Rendita € 114,86 Piano interno 62 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	62	4	C6	6	16mq	18 mq	114,86 €	S1 interno 62	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.14 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 63 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 63 (sub.63) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 62 (sub.62), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 63, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Rendita € 114,86 Piano interno 63 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	63	4	C6	6	16mq	18 mq	114,86 €	S1 interno 63	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione. Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.15 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 64 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 64 (sub.64) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box n. 63 (sub.63), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 64, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16mq Rendita € 114,86 Piano interno 64 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	64	4	C6	6	16mq	18 mq	114,86 €	S1 interno 64	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione. Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 66, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.16 DI VENDITA.
Costituito dal Box auto interno 66 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 36mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 66 (sub.66) al piano S1 confina con corsia di manovra, rampa carrabile, locali bagni, intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**36,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**36,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 66, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 33mq Rendita € 236,90 Piano interno 66 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	66	4	C6	6	33mq	36 mq	236,9 €	S1 interno 66	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.17 DI VENDITA.
Costituito dal Box moto interno M1 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box MOTO n. M1 (sub.67) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box auto n. 12 (sub.12), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa moto	10,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 67, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 10mq Rendita € 71,79 Piano interno M1 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	67	4	C6	6	10mq	12 mq	71,79 €	S1 interno M1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.18 DI VENDITA.
Costituito dal Box moto interno M2 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 13mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box MOTO n. M2 (sub.68) al piano S1 confina con corsia di manovra, Box auto n. 33 (sub.33), intercapedine su terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa moto	10,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**13,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 68, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 10mq Rendita € 71,79 Piano interno M2 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	68	4	C6	6	10mq	13 mq	71,79 €	S1 interno M2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e " ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.19 DI VENDITA.
Costituito dal Box moto interno M3 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 11mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box MOTO n. M3 (sub.69) al piano S1 confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa moto	8,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	interrato S1
			Totale superficie convenzionale:	**11,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 69, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 8mq Rendita € 71,79 Piano interno M3 S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	69	4	C6	6	8mq	11 mq	57,43 €	S1 interno M3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e "ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.20 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 1 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 1 (sub.70) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 2 (sub. 71), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 70, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	70	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	T interno 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e "¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.21 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 2 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 2 (sub.71) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 1 (sub. 70), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 71, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	71	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	T interno 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e "¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.22 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 3 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 3 (sub.72) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 2 (sub. 71), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 72, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	72	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	T interno 3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.23 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 4 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 4 (sub.73) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 3 (sub. 72), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 73, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	73	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	T interno 4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e "ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 5, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.24 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 5 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 5 (sub.74) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 4 (sub. 73), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**17,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**17,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 74, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	74	4	C6	7	15mq	17 mq	125,5 €	T interno 5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.

In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00, salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 6, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.25 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 6 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 6 (sub.75) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 5 (sub. 74), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 75, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	75	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	T interno 6	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e " ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 626,34

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 626,34 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.26 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 7 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla gggggggggg :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla gggggggggggg .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla gggggggggggg i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da gggggggggggg gggggg , gggggg , gggggggg (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , ggggggggggg gggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg gggggggg gggggggg .
A: gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , per 1/21 ciascuno per successione di morte di gggggggggggg gggggggg del gggggggggggg (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: gggggggggggg gggggggggg (4/72), gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg ggggggg , gggggggggggg gggggggg gggggggg per 2/72 ciascuno per successione morte gggggggggggg gggggggggg del gggggggggggg (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla gggggggggg per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg ggggggg , gggggggggggg gggggggg gggggggg .
A: gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte gggggggggggg gggggggg del gggggggggggg (copre il ventennio).
A: gggggggggggg gggggggggg (4/36) gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg ggggggg , gggggggggggg gggggggg gggggggg , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte gggggggggggg gggggggggg del gggggggggggg e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 7 (sub.76) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 6 (sub. 75), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 76, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	76	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	T interno 7	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e "ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 8, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.27 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 8 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla continuità indicata nella relazione notarile si evidenziano le seguenti note del sottoscritto esperto:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata ggggggggg già censiti al NCT (catasto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

terreni) al foglio 45 (errore di scrittura, si deve intendere 425):
particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che il notaio nella relazione non cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. rm1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` gia` in cons. con plla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali risulta coperta la continuità ventennale.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .

A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali =12/72 =1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per, totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, il Notaio cita che non si rilevano ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antedecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 8 (sub.77) al piano T confina con corsia di manovra, intercapedine su terrapieno, Box n. 7 (sub. 76), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 77, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	77	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	T interno 8	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e " ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla continuità indicata nella relazione notarile si evidenziano le seguenti note del sottoscritto esperto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata [redacted] già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (errore di scrittura, si deve intendere 425):
particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che il notaio nella relazione non cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. rm1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` gia` in cons. con plla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali risulta coperta la continuità ventennale.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali =12/72 =1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per, totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, il Notaio cita che non si rilevano ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antedecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 14, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.28 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 14 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .

A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .

A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 14 (sub.82) al piano T confina con corsie di manovra per due lati, Box n. 13 (sub. 81), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**17,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**17,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 82, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	82	4	C6	7	15mq	17 mq	125,5 €	T interno 14	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e " ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.29 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 23 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 22mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 23 (sub.90) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 24 (sub. 91), intercapedine per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**22,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**22,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 90, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20mq Rendita € 167,33 Piano T interno 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	90	4	C6	7	20mq	22 mq	167,33 €	T interno 23	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e " ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 non risultano al momento passività in carico al Box in oggetto salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.30 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 26 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 26 (sub.93) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 25 (sub. 92), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 93, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20mq Rendita € 167,33 Piano T interno 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	93	4	C6	7	20mq	21 mq	167,33 €	T interno 26	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e " ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.31 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 28 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 28 (sub.95) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 27 (sub. 94), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 95, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18mq Rendita € 150,60 Piano T interno 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	95	4	C6	7	18mq	19 mq	150,6 €	T interno 28	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali e arredi da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali e arredi da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 735,56

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 735,56 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 29, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.32 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 29 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .

A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 29 (sub.96) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 28 (sub. 95), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1,00	19,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 96, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano T interno 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	96	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	T interno 29	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali e arredi da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL C.F ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locatore) e " ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ SRL" C.F. /P.IVA ¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢¢ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali e arredi da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 31, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.33 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 31 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 31 (sub.98) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 30 (sub. 97), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 98, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano T interno 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	98	4	C6	7	17mq	19 mq	142,23 €	T interno 31	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 686,07

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 686,07 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.34 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 32 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 32 (sub.99) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 31 (sub. 98),vano scala, intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 99, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano T interno 32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	99	4	C6	7	15mq	18 mq	125,5 €	T interno 32	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 631,46

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 631,46 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.35 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 44 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 44 (sub.111) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 45 (sub. 112), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 111, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 143,23 Piano T interno 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	111	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	T interno 44	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ccccccccccc SRL C.F ccccccccccccccc (locatore) e " ccccccccccccccc SRL" C.F. /P.IVA ccccccccccccccc (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 686,07

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 686,07 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 45, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.36 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 45 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 45 (sub.112) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 44 (sub. 111), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 112, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	112	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 45	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ SRL C.F ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ (locatore) e " ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ SRL" C.F. /P.IVA ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 46, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.37 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 46 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 46 (sub.113) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 45 (sub. 112), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 113, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	113	4	C6	7	16mq	17 mq	133,87 €	T interno 46	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 47, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.38 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 47 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 47 (sub.114) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 46 (sub. 113), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 114, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano T interno 47

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	114	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	T interno 47	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 48, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.39 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 48 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 48 (sub.115) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 47 (sub. 114), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 115, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano T interno 48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	115	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	T interno 48	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 49, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.40 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 49 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 49 (sub.116) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 48 (sub. 115), intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 116, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano T interno 49

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	116	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	T interno 49	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 57, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.41 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 57 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 57 (sub.124) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 56 (sub. 123), vano scala, confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 124, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18mq Rendita € 150,60 Piano T interno 57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	124	4	C6	7	18mq	21 mq	150,6 €	T interno 57	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 738,97

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 738,97 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.42 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 59 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 59 (sub.126) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 58 (sub. 125), confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 126, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 59

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	126	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 59	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.43 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 60 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 60 (sub.127) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 59 (sub. 126), confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 127, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	127	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 60	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.44 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 61 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 61 (sub.128) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 60 (sub. 127), confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 128, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 61

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	128	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 61	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg. SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.45 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 62 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 62 (sub.129) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 61 (sub. 128), confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 129, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	129	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 62	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 646,82

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg. SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 646,82 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.46 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 63 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 63 (sub.130) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 62 (sub. 129), confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 130, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 63

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	130	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 63	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg. SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.47 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 64 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 64 (sub.131) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 63 (sub. 130), confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 131, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	131	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 64	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg. SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 65, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.48 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 65 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 65 (sub.132) al piano T confina con corsia di manovra, Box n. 64 (sub. 131), confine con particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 132, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano T interno 65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	132	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	T interno 65	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [redacted] SRL C.F [redacted] (locatore) e " [redacted] SRL" C.F. /P.IVA [redacted] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.49 DI VENDITA.
Costituito dal Box adatto per motocicli interno M1 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 13mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box moto n. M1 (sub.133) al piano T confina con corsia di manovra, vano scala, Box n. 33 (sub. 100), confine con particella 240, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**13,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 133, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 10mq Rendita € 83,67 Piano T interno M1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	133	4	C6	7	10mq	13 mq	83,67 €	T interno M1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.

Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.234, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.50 DI VENDITA.
Costituito dal posto auto scoperto sub. 234 al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto scoperto sub. 234 al piano T confina con corsia di manovra, posti auto scoperti sub. 233 e 235, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 234, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12mq Rendita € 45,86 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	234	4	C6	2	12mq	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.235, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.51 DI VENDITA.
Costituito dal posto auto scoperto sub. 235 al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla continuità indicata nella relazione notarile si evidenziano le seguenti note del sottoscritto esperto:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata ggggggggg già censiti al NCT (catasto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

terreni) al foglio 45 (errore di scrittura, si deve intendere 425):
particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che il notaio nella relazione non cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. rm1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` gia` in cons. con plla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali risulta coperta la continuità ventennale.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .

A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali =12/72 =1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per, totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, il Notaio cita che non si rilevano ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antedecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto scoperto sub. 235 al piano T confina con corsia di manovra, posti auto scoperti sub. 234 e 236, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 235, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12mq Rendita € 45,86 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	235	4	C6	2	12mq	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [illegible] SRL C.F [illegible] (locatore) e " [illegible] SRL" C.F. /P.IVA [illegible] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.236, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.52 DI VENDITA.
Costituito dal posto auto scoperto sub. 236 al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto scoperto sub. 236 al piano T confina con corsia di manovra, posti auto scoperti sub. 235 e 237, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 236, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12mq Rendita € 45,86 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	236	4	C6	2	12mq	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [redacted] SRL C.F [redacted] (locatore) e " [redacted] SRL" C.F. /P.IVA [redacted] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 643,40

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 643,40 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.237, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.53 DI VENDITA.
Costituito dal posto auto scoperto sub. 237 al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto scoperto sub. 237 al piano T confina con corsia di manovra, post0 auto scopert0 sub. 236, confine con part. 379, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra T
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 237, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12mq Rendita € 45,86 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	237	4	C6	2	12mq	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ssssssssssssss di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [redacted] SRL C.F [redacted] (locatore) e " [redacted] SRL" C.F. /P.IVA [redacted] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 643,40

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 643,40 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.54 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 1 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 1 (sub.137) al piano 1 confina con corsia di manovra, Box n. 2 (sub. 138), confine con intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 137, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano 1 interno 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	137	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	1 interno 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg. SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.55 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 2 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 2 (sub.138) al piano 1 confina con corsia di manovra, Box n. 1 (sub. 137), confine con intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 138, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano 1 interno 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	138	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	1 interno 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot.QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg. SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.56 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 3 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 3 (sub.139) al piano 1 confina con corsia di manovra, Box n. 2 (sub. 138), confine con intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 139, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano 1 interno 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	139	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	1 interno 3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ SRL C.F ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ (locatore) e " ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ SRL" C.F. /P.IVA ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 643,40

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg. SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 643,40 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.57 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 26 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 26 (sub.160) al piano 1 confina con corsia di manovra, Box n. 27 (sub. 161), confine particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**12,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 160, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 11mq Rendita € 92,03 Piano 1 interno 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	160	4	C6	7	11mq	12 mq	92,03 €	1 interno 26	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.58 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 27 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 20mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 27 (sub.161) al piano 1 confina con corsia di manovra, Box n. 26 (sub. 160), confine particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**20,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 161, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19mq Rendita € 158,97 Piano 1 interno 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	161	4	C6	7	19mq	20 mq	158,97 €	1 interno 27	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.59 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 28 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 28 (sub.162) al piano 1 confina con corsia di manovra, Box n. 27 (sub. 161), confine particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 162, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano 1 interno 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	162	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	1 interno 28	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 30, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.60 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 30 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 30 (sub.164) al piano 1 confina con corsia di manovra, Box n. 29 (sub. 163), Box n. 31 (sub. 165), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 164, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19mq Rendita € 158,97 Piano 1 interno 30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	164	4	C6	7	19mq	21 mq	158,97 €	1 interno 30	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 39, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.61 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 39 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 39 (sub.173) al piano 1 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 38 (sub. 172), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 173, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano 1 interno 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	173	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	1 interno 39	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento non risultano passività in carico al Box in oggetto salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 41, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.62 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 41 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 41 (sub. 175) al piano 1 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 40 (sub. 174), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 175, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano 1 interno 41

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	175	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	1 interno 41	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ęęęęęęęęę SRL C.F ęęęęęęęęęęęęę (locatore) e " ęęęęęęęęęęęęę SRL" C.F. /P.IVA ęęęęęęęęęęęęę (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 709,26

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 709,26 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 42, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.63 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 42 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 42 (sub. 176) al piano 1 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 41 (sub. 175), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 176, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano 1 interno 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	176	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	1 interno 42	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 43, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.64 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 43 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 43 (sub. 177) al piano 1 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 42 (sub. 176), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 177, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano 1 interno 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	177	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	1 interno 43	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F gggggggggggggg (locatore) e " gggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA gggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.65 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 44 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 44 (sub. 178) al piano 1 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 43 (sub. 177), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 178, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano 1 interno 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	178	4	C6	7	17mq	19 mq	142,23 €	1 interno 44	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 52, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.66 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 52 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla gggggggggg :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla gggggggggggg .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla gggggggggggg i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da gggggggggggg gggggg , gggggg , gggggggg (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , ggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg gggggg , gggggggggggg gggggggg gggggggg .
A: gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , per 1/21 ciascuno per successione di morte di gggggggggggg gggggggg del gggggggggggg (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: gggggggggggg gggggggggg (4/72), gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg gggggg , gggggggggggg gggggggg gggggggg per 2/72 ciascuno per successione morte gggggggggggg gggggggggg del gggggggggggg (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla gggggggggg per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg ggggg , gggggggggggg gggggg gggggggg .
A: gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg , gggggggggggg , gggggggg gggggggggg , gggggggggg , ggggg , gggggggg , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte gggggggggggg gggggggg del gggggggggggg (copre il ventennio).
A: gggggggggggg gggggggggg (4/36) gggggggggggg gggggggg , gggggggggggg gggggggggg , gggggggggggg ggggg , gggggggggggg gggggg gggggggg , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte gggggggggggg gggggggggg del gggggggggggg e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 52 (sub. 186) al piano 1 confina con corsia di manovra, particella 515, Box n. 51 (sub. 185), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 186, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20mq Rendita € 167,33 Piano 1 interno 52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	186	4	C6	7	20mq	21 mq	167,33 €	1 interno 52	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggggg SRL C.F ggggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 non risultano al momento passività in carico al Box in oggetto salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.67 DI VENDITA.
Costituito dal Box per motocicli interno M1 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 7mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. M1 (sub. 189) al piano 1 confina con corsia di manovra, vano scala, Box n. 7 (sub. 143), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	6,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**7,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 189, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 6mq Rendita € 50,20 Piano 1 interno M1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	189	4	C6	7	6mq	7 mq	50,2 €	1 interno M1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la cccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [illegible] SRL C.F [illegible] (locatore) e " [illegible] SRL" C.F. /P.IVA [illegible] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.68 DI VENDITA.
Costituito dal Box per motocicli interno M2 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 10mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. M2 (sub. 190) al piano 1 confina con corsia di manovra, vano scala, Box n. 35 (sub. 169), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**10,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 190, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 10mq Rendita € 75,30 Piano 1 interno M2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	190	4	C6	9	10mq	7 mq	75,3 €	1 interno M2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 1

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.69 DI VENDITA.
Costituito dal Box per motocicli interno M3 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 6mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. M3 (sub. 191) al piano 1 confina con corsia di manovra, terrapieno, chiostrina d'areazione, particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	4,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	0,00 m	primo 1
			Totale superficie convenzionale:	**6,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**6,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 11, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 4mq Rendita € 33,47 Piano 1 interno M3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	191	4	C6	7	4mq	6 mq	33,47 €	1 interno M3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Si segnala la mancanza della serranda di chiusura del box. Al momento vi è un pannello di legno o similare.
Si valuta un deprezzamento k=-10% per la F.P.O. di una serranda di chiusura.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ęęęęęęęęęęęęę di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [redacted] SRL C.F [redacted] (locatore) e " [redacted] SRL" C.F. /P.IVA [redacted] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.70 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 7 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 20mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 7 (sub. 198) al piano 2 confina con corsia di manovra, vano scala, Box n. 8 (sub. 199), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	secondo 2
			Totale superficie convenzionale:	**20,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 198, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19mq Rendita € 158,97 Piano 2 interno 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	198	4	C6	7	19mq	20 mq	158,97 €	2 interno 7	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 877,21

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 877,21 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 33, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.71 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 33 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 33 (sub. 224) al piano 2 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 34 (sub. 225), salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 224, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16mq Rendita € 133,87 Piano 2 interno 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	224	4	C6	7	16mq	18 mq	133,87 €	2 interno 33	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 34, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.72 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 34 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 34 (sub. 225) al piano 2 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 33 (sub. 224), salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 225, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano 2 interno 34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	225	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	2 interno 34	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ggggggggggggg di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [illegible] SRL C.F [illegible] (locatore) e " [illegible] SRL" C.F. /P.IVA [illegible] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 783,35

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 783,35 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 35, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.73 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 35 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 35 (sub. 226) al piano 2 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 34 (sub. 225), salvo altri.

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 226, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano 2 interno 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	226	4	C6	7	17mq	18 mq	142,23 €	2 interno 35	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la €€€€€€€€€€€€€ . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [illegible] SRL C.F [illegible] (locatore) e " [illegible] SRL" C.F. /P.IVA [illegible] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 810,65

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la gggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 810,65 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 36, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.74 DI VENDITA.
Costituito dal Box interno 36 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 36 (sub. 227) al piano 2 confina con corsia di manovra, intercapedine, Box n. 35 (sub. 226), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	0,00 m	secondo 2
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 227, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17mq Rendita € 142,23 Piano 2 interno 36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	227	4	C6	7	17mq	19 mq	142,23 €	2 interno 36	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 824,31

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 824,31 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 37/M5, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.75 DI VENDITA.
Costituito dal Box per motocicli nei luoghi n.M5 (catastalmente n.37) posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. 37/M5 (sub. 228) al piano 2 confina con corsia di manovra, terrapieno, Box n. 9 (sub. 200), scala part. 515, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	secondo 2
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 228, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18mq Rendita € 150,60 Piano 2 interno 37/M5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	228	4	C6	7	18mq	21 mq	150,6 €	2 interno 37	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
Si evidenzia che nei luoghi il bene correttamente identificabile dalla planimetria catastale porta la sigla M5 (posto moto 5) in luogo del n. 37 indicato in toponomastica catastale.
Il Box in effetti ancorché dotato di buona superficie di parcheggio, presenta uno stretto cancello d'ingresso idoneo solo per il passaggio di motocicli, non essendo possibile accedere con autovetture.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la cccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [redacted] SRL C.F [redacted] (locatore) e " [redacted] SRL" C.F. /P.IVA [redacted] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.76 DI VENDITA.
Costituito dal Box per motocicli n.M1 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 7mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] .
A: [illegible] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [illegible] del [illegible] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [illegible] (4/72), [illegible] per 2/72 ciascuno per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [illegible] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [illegible] .
A: [illegible] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] (copre il ventennio).
A: [illegible] (4/36) [illegible] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [illegible] del [illegible] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. M1 (sub. 229) al piano 2 confina con corsia di manovra, vano scala, Box n. 7 (sub. 198), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	6,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	secondo 2
			Totale superficie convenzionale:	**7,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 229, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 6mq Rendita € 50,20 Piano 2 interno M1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	229	4	C6	7	6mq	7 mq	50,2 €	2 interno M1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.77 DI VENDITA.
Costituito dal Box n.M2 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. M2 (sub. 230) al piano 2 confina con corsia di manovra per due lati, particella 515, Box n. 20 (sub. 211), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	secondo 2
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 230, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano 2 interno M2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	230	4	C6	7	15mq	16 mq	125,5 €	2 interno M2	

Corrispondenza catastale

Sussiste complessiva corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio ccccccccccccccc di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 383,99

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 383,99 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.78 DI VENDITA.
Costituito dal Box n.M3 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [redacted] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [redacted] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [redacted] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [redacted] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [redacted] .
A: [redacted] , per 1/21 ciascuno per successione di morte di [redacted] del [redacted] (copre il ventennio per complessivi 7/21 = 1/3).
A: [redacted] (4/72), [redacted] per 2/72 ciascuno per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio) per totali = 12/72 = 1/6.

In relazione notarile per la 426/84 risultano coperti al ventennio per totali 1/3 + 1/6 = ½ della proprietà.
Per la restante quota di ½ di proprietà, La relazione notarile non rileva ulteriori provenienze al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
Si evince per questo bene una mancanza di provenienza della restante quota di ½ di proprietà.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 583 (soppressa) sono pervenuti alla [redacted] per 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita del 08.10.2010 rep. 805/406
Notaio SCIUMBATA.
DA: [redacted] .
A: [redacted] , per 2/21 ciascuno =14/21=2/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] (copre il ventennio).
A: [redacted] (4/36) [redacted] , per 2/36 ciascuno.
TOTALI =12/36= 1/3 pervenuto per successione morte [redacted] del [redacted] e successivo atto del 08.10.2010 rep. 805/466 Notaio Sciumbata Gabriele di Roma trascritto come accettazione tacita di eredità in data 04.8.2011 form. 91816/57167.
I beni distinti al FG. 426/583 risultano coperti al ventennio per 1/1 di proprietà antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. M3 (sub. 231) al piano 2 confina con corsia di manovra per tre lati, particella 515, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	0,00 m	secondo 2
			Totale superficie convenzionale:	**17,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**17,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 231, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15mq Rendita € 125,50 Piano 2 interno M3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	231	4	C6	7	15mq	17 mq	125,5 €	2 interno M3	

Corrispondenza catastale

Sussiste complessiva corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata [redacted] SRL C.F [redacted] (locatore) e " [redacted] SRL" C.F. /P.IVA [redacted] (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 383,99

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 383,99 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M4, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a.
L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità.

La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.
Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona.

Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.79 DI VENDITA.
Costituito dal Box MOTO n.M4 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra.
Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 10mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione notarile le seguenti provenienze dei beni (porzioni di terreni) originanti l'attuale autorimessa:

Relativamente alle porzioni immobiliari (terreni) pervenuti alla esecutata 6666666666 già censiti al NCT (catasto terreni) al foglio 45 (refuso di scrittura, si deve intendere 425):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

particella 911 (ex 48)
particella 912 (già 911 già 48)
particella 901 (già 49)
particella 908 (già fg. 426, part. 84)
particella 909 (già fg. 426 part. 583 ex part. 91)

Sono così pervenuti alla [illegible] :
- 1/1 piena proprietà - Quanto agli immobili fg 425 part. 48, part. 901 sub. 502-503-504-505-506-507-508-510-511-512-513-514-515-516 per atto notaio FANFANI del 20.06.2005 rep. 50650 e successivo atto di conferma del 26.02.2021 rep. 3340 notaio ORSINI. Beni provenienti dalla [illegible] .SRL;
Nell'atto FANFANI si cita anche l'area urbana fg. 425, part. 901 sub. 502 che in relazione notarile non si cita (molto probabilmente perché soppressa con variazione del 23/12/2010, pratica n. RM1598549 in atti dal 23/12/2010 soppressa perché` già in cons. con p.lla 911 (n. 173272.1/2010).

Alla [illegible] i detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita del 19.04.1995 notaio GIULIANI da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] (non si indicano le rispettive quote) e successivo atto di trasferimento di sede sociale del 21.02.2003 rep. 11165 notaio TOGNA.
Per questi cespiti catastali si evince una copertura della continuità ventennale dalla trascrizione del pignoramento.

– Quanto agli immobili foglio 426 part. 84 sono pervenuti per ½ della piena proprietà per atto di compravendita del 26.07.2007 rep. 54257 Notaio Chialamberto da [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] , [illegible] [illegible] , [illegible] , [illegible] ,

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box n. M4 (sub. 232) al piano 2 confina con corsia di manovra, vano scala, Box n. 27 (sub. 218), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	secondo 2
			Totale superficie convenzionale:	**10,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della consistenza edilizia del bene si dichiara che non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 425, Part. 911, Sub. 232, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 9mq Rendita € 75,30 Piano 2 interno M4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	232	4	C6	7	9mq	10 mq	75,3 €	2 interno M4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è porzione di una autorimessa costruita in anni recenti (2004-2010) con struttura in cemento armato e buone finiture. Complessivamente si trova in ordinario/sufficiente stato di conservazione.
Presenza di materiali da sgomberare.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.
Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne antincendio idrici, elettrici, ascensori, videosorvaglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Non si rilevano i vincoli e servitù indicati dal quesito.
Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, ed è sottoposto ai vincoli della Legge e degli atti d'Obbligo unilaterali stipulati con il Comune di Roma per il rilascio in base delle Concessioni edilizie e Permessi di Costruire.
Atti D'Obbligo:
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ccccccccccccc . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto n.1 in esame (sub.2) è porzione autonoma come gli altri Box, facenti parti di un fabbricato per parcheggi pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini con sistema di annaffiamento automatico.
Trattasti di un intervento urbano che è impostato sun un fabbricato che si sviluppa in lunghezza risolvendo il notevole salto di quota fra l'imposta di accesso carrabile sulla sede viaria di Via Filippo Bernardini a valle, e la retrostante Via Pio IV a monte, posta ad una quota di circa 18m più alta.
Tutta la struttura è in cemento armato che, in parte a vista e in parte intonacato.
I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in cemento, mentre internamente i Box sono rifiniti con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale. Le cancellature e le serrande basculanti dei Box sono metalliche con motorizzazione elettrica. L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio.
I Box sono dotati di griglie di ventilazione secondo le norme dei VVF.
Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.
I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della serranda di ingresso.
Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Registrazione contratto: 12/04/2022
- Scadenza contratto: 30/03/2032
- Scadenza disdetta: 04/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare pignorato è risultato oggetto di contratto di locazione dei box e posti auto fra la Società proprietaria esecutata ggggggggg SRL C.F ggggggggggggg (locatore) e " ggggggggggggg SRL" C.F. /P.IVA ggggggggggggg (locataria) del 23 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, avente durata dal 24.03.2022 al 30.03.2032 con tacito rinnovo per egual durata, salvo disdetta raccomandata entro un mese prima della scadenza.

Il detto contratto ha per oggetto i box e posti auto siti in autorimessa in Roma Località Aurelio/Gregorio VII con accesso principale da Via Filippo Bernardini n. 3a, di contenuta più ampia consistenza, comprensivo dei box e posti auto pignorati indicati in epigrafe.
In relazione alla congruità del canone contrattualizzato per tutti i box e posti auto in contratto (di numero superiore alle comprese n. 79 unità oggetto della presente perizia), indicato per totali euro 700,00 (settecento/00) mensili, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto apposita stima del congruo valore della locazione versata in atti della procedura, per la quale è risultato, (a fronte dei solo immobili oggetto del presente pignoramento), un congruo canone di locazione mensile pari ad euro 11.777,79/mese (euro undicimilasettecentosettantasette/79) notevolmente superiore a quello contrattualizzato (euro 700/mese).
Si è valutato in riferimento all'art. 2923, comma 3, C.C. una condizione di viltà del contratto di locazione in essere, tale che esso non possa, nel merito della consolidata giurisprudenza, configurarsi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.
In ogni caso vi è stata disdetta della locazione a mezzo pec fra le parti in data 04.04.2023.
Per quanto esposto, il sottoscritto esperto estimatore ha valutato il valore commerciale di stima dei Box in regime di libero mercato.

Presenza di materiali da sgomberare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento ai beni indicati in provenienza al paragrafo sulla completezza della continuità ventennale ex art. 567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 17 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "SISTEMA DEIS ERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Carta della qualità:
elaborato G1.a - nessuna prescrizione.
elaborato G1.b - nessuna prescrizione.
elaborato G1.c - nessuna prescrizione.

Standard Urbanistici: SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI - servizi di interesse locale: attività collettive, verde e impianti sportivi.

Rete Ecologica: Verde della Città consolidata, da ristrutturare, della trasformazione, dei progetti strutturanti del sistema dei servizi e delle infrastrutture.

P.T.P.R.:
Tav. A: Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di continuità.
Tav. B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 in base ai seguenti titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 1412/c del 04.12.2022;
- Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;
- Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);
- Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;
- Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è legittimato dall'ultimo titolo citato - Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità postumo ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 n.464 prot.46731 del 21.07.2010 e successive D.I.A in varianti in corso d'opera per nuovi tipi per sistemazioni esterne ed interne di cui D.I.A. prot. 6092 del 27.01.2011 e D.I.A. prot. 71137 del 15.09.2011.
Risulta inoltre presentata domanda al Dip.9°/P.A.U. per l'agibilità dell'autorimessa prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Si segnala che il fabbricato autorimessa multipiano è stato edificato ai sensi della L. 122/89 Tognoli, in base alle citate Concessioni edilizie e Permessi di Costruire subordinato alla stipula dei seguenti Atti unilaterali D'Obbligo;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la ggggggggggggg . SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 (immobili al foglio 425 particelle 48 e 901);
- atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849 (immobili al foglio 425 particelle 911 sub. 20-21-32-36-43-49-53-84-85-86-87-88-101-102-103-145 a 159-169-170-181-188-193-194-200 a 204-206 a 209-218-220-221-222).

Relativamente agli oneri condominiali risulta dal Bilancio esercizio 2022 risultano al momento passività in carico al Box in oggetto per euro 120,00 salvo aggiornamenti.
I relativi oneri ove non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura di legge, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.1 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 1 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, ordinario/sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1 - BOX n.1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.2 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 2 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,...kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 2 - BOX n.2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.3 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 3 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,...kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 3 - BOX n.3 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.4 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 4 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 5, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 4 - BOX n.4 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.5 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 23 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 22mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 22,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 5 - BOX n.23 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 22,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 42.900,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 38.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano S1	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 38.600,00	100,00%	€ 38.600,00
				Valore di stima:	€ 38.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 24, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.6 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 24 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 24, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.800,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 21,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 6 - BOX n.24 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 21,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 40.950,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 36.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 24, piano S1	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.800,00	100,00%	€ 36.800,00
				Valore di stima:	€ 36.800,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.7 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 27 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 22mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 27, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 22,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 7 - BOX n.27 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 22,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 42.900,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 38.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano S1	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 38.600,00	100,00%	€ 38.600,00
				Valore di stima:	€ 38.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.8 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 32 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 32, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 8 - BOX n.32 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 58, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.9 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 58 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 58, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.300,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.9500,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 19,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 9 - BOX n.58 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 19,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 37.050,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 33.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 58, piano S1	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 33.300,00	100,00%	€ 33.300,00
				Valore di stima:	€ 33.300,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.10 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 59 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 59, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,...kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 10 - BOX n.59 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100 0,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.11 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 60 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 60, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 11 - BOX n.60 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

	Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.12 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 61 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 61, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 12 - BOX n.61 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.13 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 62 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 62, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 13 - BOX n.62 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

presenta valutazione è il LOTTO n.14 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 63 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 63, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 14 - BOX n.63 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.15 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 64 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 64, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 15 - BOX n.64 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Bene N° 15 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 66, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.16 DI VENDITA. Costituito dal Box auto interno 66 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 36mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 66, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.700,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 36,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano, si segnala la bassa altezza media circa h=1,95m poiché il box è posto sotto la rampa inclinata di collegamento agli altri piani ed ha una forma a arco di cerchio) = -15% (0,85);
K2 = stato di manutenzione, buono stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 16 - BOX n.66 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 36,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,85 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 59.670,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 53.700,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 66, piano S1	36,00 mq	0,00 €/mq	€ 53.700,00	100,00%	€ 53.700,00
				Valore di stima:	€ 53.700,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.17 DI VENDITA. Costituito dal Box moto interno M1 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 67, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.700,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 12,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box moto in autorimessa multipiano, si segnala la esigua consistenza e forma triangolare adatta solo a parcamento motocicli) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indegine di mercato che la locazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 17 - BOX MOTO n.M1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 12,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 16.380,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 14.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano S1	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 14.700,00	100,00%	€ 14.700,00
				Valore di stima:	€ 14.700,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.18 DI VENDITA. Costituito dal Box moto interno M2 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 13mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 68, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 13,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box moto in autorimessa multipiano, si segnala la esigua consistenza adatta solo a parcamento motocicli) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 18 - BOX MOTO n.M2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 13,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 17.745,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 16.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano S1	13,00 mq	0,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

	Valore di stima:	€ 16.000,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano S1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.19 DI VENDITA. Costituito dal Box moto interno M3 posto al piano interrato (catastalmente S1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 11mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 69, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.500,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 11,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box moto in autorimessa multipiano, si segnala la esigua larghezza di accesso e consistenza adatta solo a parcamento motocicli) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 19 - BOX MOTO n.M3 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 11,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 15.015,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 13.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano S1	11,00 mq	0,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 13.500,00
				Valore di stima:	€ 13.500,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.20 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 1 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 70, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trattasi di determinare il “valore di mercato” che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell’immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell’immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l’applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell’immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell’immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 20 - BOX n.1 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano T	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.21 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 2 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 71, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 21 - BOX n.2 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano T	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.22 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 3 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 72, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 22 - BOX n.3 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano T	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.23 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 4 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 73, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 23 - BOX n.4 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 4, piano T	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 5, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.24 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 5 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 74, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Valore di stima del bene: € 30.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 17,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 24 - BOX n.5 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 17,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 33.150,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 30.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 5, piano T	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 6, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.25 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 6 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 75, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 25 - BOX n.6 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

n. 3/A , interno 6, piano T					
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.26 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 7 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 76, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 26 - BOX n.7 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano T	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 8, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.27 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 8 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 77, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 27 - BOX n.8 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 8, piano T	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 14, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.28 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 14 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 82, 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
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 17,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 28 - BOX n.14 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 17,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 33.150,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 30.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 14, piano T	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.29 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 23 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 22mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 90, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 22,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 29 - BOX n.23 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 22,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 42.900,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 38.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 23, piano T	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 38.600,00	100,00%	€ 38.600,00
				Valore di stima:	€ 38.600,00

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.30 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 26 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 93, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.800,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 21,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 30 - BOX n.26 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 21,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 40.950,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 36.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano T	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.800,00	100,00%	€ 36.800,00
				Valore di stima:	€ 36.800,00

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.31 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 28 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 95, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Valore di stima del bene: € 33.300,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 19,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 31 - BOX n.28 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 19,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 37.050,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 33.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano T	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 33.300,00	100,00%	€ 33.300,00
				Valore di stima:	€ 33.300,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 29, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.32 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 29 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 96, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 32 - BOX n.29 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 29,	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

piano T					
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 31, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.33 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 31 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 98, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.300,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 19,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 33 - BOX n.31 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 19,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 37.050,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 33.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 31, piano T	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 33.300,00	100,00%	€ 33.300,00
				Valore di stima:	€ 33.300,00

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.34 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 32 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 99, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trattasi di determinare il “valore di mercato” che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell’immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell’immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l’applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell’immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell’immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 34 - BOX n.32 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 32, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.35 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 44 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 111, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 35 - BOX n.44 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950,00/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 45, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.36 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 45 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 112, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 36 - BOX n.45 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 45, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 46, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.37 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 46 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 113, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.800,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 17,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 37 - BOX n.46 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 17,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 33.150,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 29.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 46, piano T	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 29.800,00	100,00%	€ 29.800,00
				Valore di stima:	€ 29.800,00

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 47, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.38 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 47 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 114, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 38 - BOX n.47 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 47, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 48, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.39 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 48 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 115, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 39 - BOX n.48 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 48,	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

piano T					
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 49, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.40 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 49 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 116, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 40 - BOX n.49 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 32.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 49, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 57, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.41 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 57 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 124, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.800,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trattasi di determinare il “valore di mercato” che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell’immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell’immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l’applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell’immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell’immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 21,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 41 - BOX n.57 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 21,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 40.950,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 36.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 57, piano T	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.800,00	100,00%	€ 36.800,00
				Valore di stima:	€ 36.800,00

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.42 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 59 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 126, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 42 - BOX n.59 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 59, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.43 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 60 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 127, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 43 - BOX n.60 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 60, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.44 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 61 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 128, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 44 - BOX n.61 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 61, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.45 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 62 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 129, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 45 - BOX n.62 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 62, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.46 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 63 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 130, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 46 - BOX n.63 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 63,	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

piano T					
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 47

- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.47 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 64 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 131, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 47 - BOX n.64 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 64, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 48

- **Bene N° 48** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 65, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.48 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 65 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 132, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trattasi di determinare il “valore di mercato” che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell’immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell’immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l’applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell’immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell’immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 48 - BOX n.65 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 65, piano T	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 49

- **Bene N° 49** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.49 DI VENDITA. Costituito dal Box adatto per motocicli interno M1 posto al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 13mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 133, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 13,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box adatto per motocicli in autorimessa multipiano) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 49 - BOX moto n.M1 piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 13,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 17.745,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 16.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano T	13,00 mq	0,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
				Valore di stima:	€ 16.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 50

- **Bene N° 50** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.234, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.50 DI VENDITA. Costituito dal posto auto scoperto sub. 234 al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 234, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.700,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - POSTI AUTO SCOPERTI QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 900,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 12,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (posto auto scoperto in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 50 - POSTO AUTO SCOPERTO piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 12,00mq x euro 900,00/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 10.800,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 9.700,00
(euro novemilasettecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 50 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.234, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 9.700,00	100,00%	€ 9.700,00
				Valore di stima:	€ 9.700,00

LOTTO 51

- **Bene N° 51** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.235, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.51 DI VENDITA. Costituito dal posto auto scoperto sub. 235 al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 235, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.700,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - POSTI AUTO SCOPERTI QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 900,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 12,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (posto auto scoperto in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 51 - POSTO AUTO SCOPERTO piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Va = 12,00mq x euro 900,00/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 10.800,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 9.700,00
(euro novemilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.235, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 9.700,00	100,00%	€ 9.700,00
				Valore di stima:	€ 9.700,00

LOTTO 52

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.236, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.52 DI VENDITA. Costituito dal posto auto scoperto sub. 236 al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 236, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.700,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,...kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - POSTI AUTO SCOPERTI QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 900,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 12,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (posto auto scoperto in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 52 - POSTO AUTO SCOPERTO piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 12,00mq x euro 900,00/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 10.800,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 9.700,00
(euro novemilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.236, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 9.700,00	100,00%	€ 9.700,00
				Valore di stima:	€ 9.700,00

LOTTO 53

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.237, piano T
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.53 DI VENDITA. Costituito dal posto auto scoperto sub. 237 al piano terra (catastalmente T) della detta autorimessa, con accesso da corsia esterna scoperta. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 237, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.700,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - POSTI AUTO SCOPERTI QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 900,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 12,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (posto auto scoperto in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 53 - POSTO AUTO SCOPERTO piano T IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 12,00mq x euro 900,00/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 10.800,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 9.700,00
(euro novemilasettecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno sub.237, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 9.700,00	100,00%	€ 9.700,00
				Valore di stima:	€ 9.700,00

LOTTO 54

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.54 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 1 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 137, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 54 - BOX n.1 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 1, piano 1	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 55

- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.55 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 2 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 138, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 55 - BOX n.2 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 2, piano 1	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 56

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.56 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 3 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 139, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 56 - BOX n.3 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 3,	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

piano 1					
				Valore di stima:	€ 28.000,00

LOTTO 57

- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.57 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 26 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 12mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 160, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 12,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 57 - BOX n.26 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 12,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 23.400,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 21.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 26, piano 1	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

LOTTO 58

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.58 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 27 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 20mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 161, 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
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trattasi di determinare il “valore di mercato” che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell’immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell’immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l’applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell’immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell’immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 20,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 58 - BOX n.27 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 20,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 39.000,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 35.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 27, piano 1	20,00 mq	0,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 35.000,00

LOTTO 59

- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.59 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 28 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 162, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 59 - BOX n.28 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 31.200,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 28, piano 1	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 60

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 30, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.60 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 30 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 164, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.800,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 21,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 60 - BOX n.30 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 21,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 40.950,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 36.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 30, piano 1	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.800,00	100,00%	€ 36.800,00
				Valore di stima:	€ 36.800,00

LOTTO 61

- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 39, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.61 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 39 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 173, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 61 - BOX n.39 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 39, piano 1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 62

- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 41, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.62 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 41 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 175, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 62 - BOX n.41 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 41, piano 1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 63

- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 42, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.63 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 42 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 176, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 63 - BOX n.42 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 42,	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

piano 1					
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 64

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 43, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.64 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 43 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 177, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 64 - BOX n.43 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 43, piano 1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 65

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.65 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 44 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 178, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.300,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trattasi di determinare il “valore di mercato” che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell’immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell’immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l’applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell’immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell’immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 19,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 65 - BOX n.44 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 19,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 37.050,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 33.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 44, piano 1	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 33.300,00	100,00%	€ 33.300,00
				Valore di stima:	€ 33.300,00

LOTTO 66

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 52, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.66 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 52 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 21mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 186, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.800,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A GARAGE QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 21,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 66 - BOX n.52 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 21,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 40.950,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 36.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 52, piano 1	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.800,00	100,00%	€ 36.800,00
				Valore di stima:	€ 36.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 67

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.67 DI VENDITA. Costituito dal Box per motocicli interno M1 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 7mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 189, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.500,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 7,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box moto in autorimessa multipiano, si segnala la esigua dimensione adatta solo a parcamento motocicli) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 67 - BOX MOTO n.M1 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 7,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 9.555,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 8.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 1	7,00 mq	0,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 8.500,00

LOTTO 68

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.68 DI VENDITA. Costituito dal Box per motocicli interno M2 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 10mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 190, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.300,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 10,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box moto in autorimessa multipiano, si segnala la esigua dimensione adatta solo a parcamento motocicli) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 68 - BOX MOTO n.M2 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 10,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 13.650,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 12.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 68 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 1	10,00 mq	0,00 €/mq	€ 12.300,00	100,00%	€ 12.300,00
				Valore di stima:	€ 12.300,00

LOTTO 69

- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 1
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.69 DI VENDITA. Costituito dal Box per motocicli interno M3 posto al piano primo (catastalmente 1) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 6mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 191, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 6,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box moto in autorimessa multipiano, si segnala la esigua dimensione adatta solo a parcamento motocicli) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato da montare una serranda di chiusura = -10% (0,90);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 69 - BOX MOTO n.M3 piano 1 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 6,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)0,90 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 7.371,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 6.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 1	6,00 mq	0,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
				Valore di stima:	€ 6.600,00

LOTTO 70

- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.70 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 7 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 20mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 198, 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
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 20,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 70 - BOX n.7 piano 2 IN REGIME DI PIENO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

MERCATO:

Va = 20,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 39.000,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 35.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 70 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 7, piano 2	20,00 mq	0,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 35.000,00

LOTTO 71

- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 33, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.71 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 33 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 224, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 71 - BOX n.33 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 33, piano 2	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 72

- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 34, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.72 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 34 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 225, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 72 - BOX n.34 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 72 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 34, piano 2	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 73

- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 35, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.73 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 35 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 18mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 226, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 18,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 73 - BOX n.35 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 18,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 35.100,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 73 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

n. 3/A , interno 35, piano 2					
				Valore di stima:	€ 31.600,00

LOTTO 74

- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 36, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.74 DI VENDITA. Costituito dal Box interno 36 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 19mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 227, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.300,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 19,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box in autorimessa multipiano) = 0% (1,00);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 74 - BOX n.36 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 19,00mq x euro 1.950/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 37.050,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 33.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 74 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 36, piano 2	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 33.300,00	100,00%	€ 33.300,00
				Valore di stima:	€ 33.300,00

LOTTO 75

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 37/M5, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.75 DI VENDITA. Costituito dal Box per motocicli nei luoghi n.M5 (catastalmente n.37) posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

21mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 228, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 21,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box idoneo solo per motocicli in autorimessa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

multipiano, in relazione alla estesa superficie si valuta un deprezzamento) = -40% (0,60);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 76 - BOX MOTO n.M5 (catastalmente 37) piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 21,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,60 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 24.750,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 22.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno 37/M5, piano 2	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 76

- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.76 DI VENDITA. Costituito dal Box per motocicli n.M1 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 7mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 229, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.600,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 7,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box idoneo solo per motocicli in autorimessa multipiano) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 220412442516205 23-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 76 - BOX MOTO n.M1 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 7,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 9.555,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 8.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 76 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M1, piano 2	7,00 mq	0,00 €/mq	€ 8.600,00	100,00%	€ 8.600,00
				Valore di stima:	€ 8.600,00

LOTTO 77

- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.77 DI VENDITA. Costituito dal Box n.M2 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 16mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 230, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,...kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 16,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box che presenta un ampio cancello di ingresso ma posto sul lato lungo che impone una certa complessita' di manovra per il parcheggio) = -10% (0,90);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 77 - BOX n.M2 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 16,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,90 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 28.080,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 25.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 77 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M2, piano 2	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 25.300,00	100,00%	€ 25.300,00
				Valore di stima:	€ 25.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

LOTTO 78

- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.78 DI VENDITA. Costituito dal Box n.M3 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 17mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 231, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.800,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 17,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box che presenta un ampio cancello di ingresso ma posto sul lato lungo che impone una certa complessita' di manovra per il parcheggio) = -10% (0,90);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);
K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 78 - BOX n.M3 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 17,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,90 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 29.835,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 26.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 78 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M3, piano 2	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 26.800,00	100,00%	€ 26.800,00
				Valore di stima:	€ 26.800,00

LOTTO 79

- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M4, piano 2
Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un compendio costituito da n. 79 box e posti auto unità immobiliari autonome porzioni del fabbricato ad uso autorimessa multipiano con accesso carrabile principale in Via Filippo Bernardini civ. 3/a. L'autorimessa edificata in base alla Legge Tognoli n. 122/1989 prevede a copertura superficiale dei piani sottostanti adibiti a parcamento box auto, una sistemazione a verde con giardino pubblico e rampe di scale atte a superare il dislivello di quota tra Via Filippo Bernardini (a valle) e Via Pio IV in sommità. La zona urbana d'insistenza dell'autorimessa è semicentrale ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata: Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) Codice di zona: C15 Microzona catastale n.: 15 Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzine residenziali di buon pregio e molteplici attività commerciali al piano terra nonchè attività terziarie (uffici privati, banche, ecc..). I servizi di collegamento urbano pubblico scorrono sulla dorsale di Via Gregorio VII in corsia preferenziale). Data la presenza di molte attività lavorative e la scarsa disponibilità di posti auto a raso prevalentemente sempre saturi, vi è un interesse commerciale nell'acquisto di box e posti auto in zona. Oggetto della presenta valutazione è il LOTTO n.79 DI VENDITA. Costituito dal Box MOTO n.M4 posto al piano secondo (catastalmente 2) della detta autorimessa, composto da un vano con accesso da corsia interna di manovra. Il tutto per una superficie commerciale di vendita pari a 10mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 232, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.300,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:
PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2022.

Secondo la classificazione O.M.I. della Agenzia delle Entrate l'area è inquadrata:
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 15

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE BOX AUTO - AUTORIMESSE A BOX QUALE E' LA VOCAZIONE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PARI AD EURO 1.950/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:
Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 10,00.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (Box per motocicli) = -30% (0,70);
K2 = stato di manutenzione, sufficiente stato = 0% (1,00);
K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è gravato da contratto di Locazione di box auto fra la Società proprietaria esecutata del 20 marzo 2022 registrato AG ENTRATE ufficio territoriale ROMA 2-AURELIO il 12-04-2022 prot. 22041244251620523-000001, in data antecedente al pignoramento. In merito alla sua opponibilità è stato rilevato mediante indagine di mercato che la locazione contrattualizzata è vile ai sensi dell'art. 293 C.C.
Il sottoscritto, sulla base della consolidata giurisprudenza ha valutato l'inopponibilità di un contratto di locazione vile ed ha stimato il bene in regime di libero mercato = 0% (1,00);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

K4 = regolarità edilizia. Regolare all'ultimo Permesso di costruire a sanatoria n.464 prot.46731 del 21.07.2010 = 0% (1,00);

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 79 - BOX MOTO n.M4 piano 2 IN REGIME DI PIENO MERCATO:

Va = 10,00mq x euro 1.950/mq x (k1)0,70 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 = euro 13.650,00

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili al momento.
Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 12.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 79 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A , interno M4, piano 2	10,00 mq	0,00 €/mq	€ 12.300,00	100,00%	€ 12.300,00
				Valore di stima:	€ 12.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

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 13/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - doc. catastale visure e planimetrie n. 79 U.I.
- ✓ N° 2 Altri allegati - doc. fotografica U.I. piano interrato
- ✓ N° 3 Altri allegati - doc. fotografica U.I. piano terra
- ✓ N° 4 Altri allegati - doc. fotografica U.I. piano primo
- ✓ N° 5 Altri allegati - doc. fotografica U.I. piano secondo
- ✓ N° 6 Altri allegati - doc. fotografica autorimessa d'insieme
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc. atti d'obbligo
- ✓ N° 8 Altri allegati - doc. amministrativa-edilizia-VVF antincendio
- ✓ N° 9 Altri allegati - atti di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - riferimenti mercato immobiliare
- ✓ N° 11 Altri allegati - regolamento di condominio autorimessa
- ✓ N° 12 Altri allegati - contratto di Locazione del 23-03-2022 e disdetta del 04-04-2023
- ✓ N° 13 Altri allegati - Riepilogo sintetico descrizione 79 lotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 2, PIANO S1

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 3, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 4, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 23, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 24, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 27, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 32, PIANO S1

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 58, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 59, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 60, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 61, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 62, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 63, PIANO S1

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 64, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 66, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M2, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M3, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 4, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 24 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 5, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 25 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 7, PIANO T

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 14, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 23, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 26, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 31 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 28, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 29, PIANO T

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 31, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 34 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 32, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 44, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 36 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 45, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 37 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 46, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 47, PIANO T

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 39 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 48, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 40 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 49, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 57, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 42 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 59, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 43 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 60, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 61, PIANO T

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 62, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 46 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 63, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 64, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 65, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO SUB.234, PIANO T

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO SUB.235, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 52 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO SUB.236, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO SUB.237, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 54 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 1, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 55 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 56 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 3, PIANO 1

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 57 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 26, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 58 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 27, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 59 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 28, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 60 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 30, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 61 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 39, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 62 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 41, PIANO 1

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 63 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 42, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 64 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 43, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 65 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 44, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 66 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 52, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 67 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M1, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 68 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M2, PIANO 1

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 69 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M3, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 70 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 7, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 71 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 33, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 72 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 34, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 73 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 35, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 74 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 36, PIANO 2

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 75 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO 37/M5, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 76 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M1, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 77 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M2, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 78 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M3, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919

BENE N° 79 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A , INTERNO M4, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2008
  Reg. gen. 199999 - Reg. part. 3786
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a ROMA 1 il 14/04/2021
  Reg. gen. 46992 - Reg. part. 8441
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca grava solo sui beni al foglio 425, particella 911 subb. 64-82-178-226.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a ROMA 1 il 26/05/2022
  Reg. gen. 68618 - Reg. part. 48473
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a ROMA 1 il 07/03/2011
  Reg. gen. 22776 - Reg. part. 4348
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANNINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cf9e497f1ed2b27b8767bdbc7b1919