

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 636/2025 del R.G.E.

promossa da

***** S.r.l.
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

contro

***** S.r.l.
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.56, subalterno 803.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.58, subalterno 805.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.69, subalterno 816.....	5
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.65, subalterno 812.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Lotto 1	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Stato di occupazione.....	8
Lotto 2	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Stato di occupazione.....	11
Lotto 3	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14

Stato di occupazione.....	14
Lotto 4.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo	17
Stato di occupazione.....	17
Precisazioni.....	17
PROCEDIMENTI DI PREVENZIONE INCENDI	17
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Lotto 3	30
Lotto 4	31
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Lotto 4	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 636/2025 del R.G.E.....	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	35
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
ALLEGATI.....	38

INCARICO

All'udienza del 24/12/2025, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2

(Coord. Geografiche: 41°52'29.7"N 12°31'47.9"E)

DESCRIZIONE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza sugli immobili dei quali si offre la seguente

DESCRIZIONE

- Piena proprietà per 1/1 della ***** S.R.L: in Comune di Roma, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 936, part. 81, sub. 803, categoria C/6, 15 mq;
- Piena proprietà per 1/1 della ***** S.R.L: in Comune di Roma, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 936, part. 81, sub. 805, categoria C/6, 15 mq;
- Piena proprietà per 1/1 della ***** S.R.L: in Comune di Roma, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 936, part. 81, sub. 812, categoria C/6, 15 mq;
- Piena proprietà per 1/1 della ***** S.R.L: in Comune di Roma, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 936, part. 81, sub. 816, categoria C/6, 15 mq.

DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono 4 box auto compresi in un'autorimessa interrata privata ubicata al primo ed al secondo piano interrato di un edificio esclusivamente destinato a tale uso.

L'autorimessa ha accessi da Via Don Rua 10 (pedonale), 12 (carrabile), 18 (carrabile) e 20 (pedonale), e da Via Giacomo Costamagna 8 (pedonale) e 10 (carrabile).

In sede di sopralluogo si è avuto accesso da Via Don Rua 12 (carrabile).

L'autorimessa non è sorvegliata.

Essa ha una superficie totale di circa 9.460 m² ed è suddivisa in box, in numero complessivo di 317, di cui 2 box moto, per una capacità di parcheggio totale pari a 318 autoveicoli.

La struttura si sviluppa su due differenti livelli interrati posti rispettivamente a quota -3,14 per il primo interrato e quota -6,14 per il secondo interrato.

I collegamenti verticali interni per i flussi pedonali sono garantiti da tre corpi scala tra loro indipendenti e da un ascensore collocato in adiacenza al blocco scale su via Don Rua con sbarco all'esterno.

Al piano copertura sono presenti dei campi sportivi, non di pertinenza dell'autorimessa.

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

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DON RUA 12 - VIA GIACOMO COSTAMAGNA, PIANO S2 - INTERNO V.56, SUBALTERNO 803

Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.56, subalterno 803, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.55, box V.45, box V.57, salvo altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DON RUA 12 - VIA GIACOMO COSTAMAGNA, PIANO S2 - INTERNO V.58, SUBALTERNO 805

Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.58, subalterno 805, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.57, box V.47, box V.59, salvo altri

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DON RUA 12 - VIA GIACOMO COSTAMAGNA, PIANO S2 - INTERNO V.69, SUBALTERNO 816

Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.69, subalterno 816, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.68, box V.70, intercapedine, salvo altri

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DON RUA 12 - VIA GIACOMO COSTAMAGNA, PIANO S2 - INTERNO V.65, SUBALTERNO 812

Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.65, subalterno 812, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.64, box V.66, intercapedine, salvo altri. Il box non è stato visitato per mancanza di chiavi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - Interno V.56, subalterno 803

TITOLARITÀ

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

- ***** S.r.l. (Proprietà superficiaria 1/1)

Codice fiscale: 00000000000000000000

Partita IVA: 00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- 00000000000000000000 (Diritto del concedente 1/1)

Codice fiscale: 00000000000000000000

Roma (RM)

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

- 00000000000000000000 S.r.l. (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

Il box V.56 (subalterno 803) confina con passaggio carrabile, box V.55, box V.45, box V.57, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Dimensioni del box V.56 (subalterno 803):

- larghezza massima m. 3,02 circa - minima m 2,93 circa
- lunghezza m 4,97 circa
- altezza m 2,69 circa, ridotta a m 2,61 circa sotto la tubazione idrica antincendio
- superficie utile di mq 15 circa
- ingresso con saracinesca: larghezza m 2,8 circa, altezza m 2,2 circa

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

SUPERFICIE COMMERCIALE - Ai fini della determinazione del valore di stima nell'ambito della presente attività peritale, si considera coincidente alla superficie catastale totale = mq 16

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 14/03/2013		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 81 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.93.10
Dal 14/03/2013 al 05/06/2026		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 657 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.85.43
Dal 07/05/2008 al 06/09/2011	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 fino al 06/09/2011 2 S.R.L. sede in ROMA (RM)* (6) Superficie fino al 06/09/2011	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 501, Zc. 4 Categoria F3
Dal 06/09/2011 al 20/08/2012	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L.sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 803, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2
Dal 20/08/2012 al 09/11/2015	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L.sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 803, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Rendita € 170,43 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 05/06/2026	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L.sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 803, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 170,43 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	936	81	803	4	C6	9	15 mq	16 mq	170,43 €	S2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
936	657				Ente Urbano		00.85.43				

Corrispondenza catastale

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

Planimetria catastale depositata con dichiarazione prot. n. RM0962923 del 06/09/2011

Elaborato planimetrico protocollo n. RM1196027 del 20/10/2011

STATO CONSERVATIVO

Il box è in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - Interno V.58, subalterno 805

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- S.r.l. (Proprietà superficiaria 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Diritto del concedente 1/1)

Codice fiscale:

Roma (RM)

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

- S.r.l. (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

Il box V.58 (subalterno 805) confina con passaggio carrabile, box V.57, box V.47, box V.59, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Dimensioni del box V.58 (subalterno 805)

- larghezza massima m. 3,02 circa - minima m 2,94 circa
- lunghezza m 4,97 circa
- altezza m 2,67 circa, ridotta a m 2,59 circa sotto la tubazione idrica antincendio
- superficie utile di circa mq 15 circa
- ingresso con saracinesca: larghezza m 2,8 circa, altezza m 2,2 circa

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

SUPERFICIE COMMERCIALE - Ai fini della determinazione del valore di stima nell'ambito della presente attività peritale, si considera coincidente alla superficie catastale totale = mq 16

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 14/03/2013		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 81 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.93.10
Dal 14/03/2013 al 05/06/2026		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 657 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.85.43
Dal 07/05/2008 al 06/09/2011	1 sede in ROMA (RM) (4) Diritto del concedente 1/1 fino al 06/09/2011 2 S.R.L. sede in ROMA (RM) (6) Superficie fino al 06/09/2011	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 501, Zc. 4 Categoria F3
Dal 06/09/2011 al 20/08/2012	1 sede in ROMA (RM) (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L. sede in ROMA (RM) (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 805, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2
Dal 20/08/2012 al 09/11/2015	1 sede in ROMA (RM) (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L. sede in ROMA (RM) (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 805, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Rendita € 170,43 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 05/06/2026	1 sede in ROMA (RM) (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L. sede in ROMA (RM) (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 805, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 170,43 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	936	81	805	4	C6	9	15 mq	16 mq	170,43 €	S2	

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [redacted] (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: [redacted]
Roma (RM)

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

- [redacted] S.r.l. (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

Il box V.69 (subalterno 816) confina con passaggio carrabile, box V.68, box V.70, intercapedine, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Dimensioni del box V.69 (subalterno 816)

- larghezza massima m. 3,02 circa - minima m 2,93 circa
- lunghezza m 4,96 circa
- altezza m 2,66 circa, ridotta a m 2,60 circa sotto la tubazione idrica antincendio
- superficie utile di mq 14,9 circa
- ingresso con saracinesca: larghezza m 2,8 circa, altezza m 2,2 circa

È presente una finestra di luce verso l'intercapedine, di larghezza pari alla larghezza del box, altezza di m 1 circa, con il bordo inferiore posto alla quota di m 1,6 circa dal livello del pavimento.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

SUPERFICIE COMMERCIALE - Ai fini della determinazione del valore di stima nell'ambito della presente attività peritale, si considera coincidente alla superficie catastale totale = mq 16

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 14/03/2013		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 81 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.93.10
Dal 14/03/2013 al 05/06/2026		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 657 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.85.43
Dal 07/05/2008 al 06/09/2011	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 fino al 06/09/2011 2 S.R.L. sede in ROMA (RM)* (6) Superficie fino al 06/09/2011	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 501, Zc. 4 Categoria F3
Dal 06/09/2011 al 20/08/2012	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L. sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 816, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2
Dal 20/08/2012 al 09/11/2015	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L. sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 816, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Rendita € 170,43 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 05/06/2026	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L. sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 816, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 170,43 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	936	81	816	4	C6	9	15 mq	16 mq	170,43 €	S2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
936	657				Ente Urbano		00.85.43				

Corrispondenza catastale

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

Planimetria catastale depositata con dichiarazione prot. n. RM0962923 del 06/09/2011

Elaborato planimetrico protocollo n. RM1196027 del 20/10/2011

STATO CONSERVATIVO

Il box è in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - Interno V.65, subalterno 812

Il box non è stato visitato per mancanza di chiavi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- S.r.l. (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:
nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale:
Roma (RM)

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

- S.r.l. (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

Il box V.65 (subalterno 812), NON visitato, confina con passaggio carrabile, box V.64, box V.66, intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Dimensioni del box V.65 (subalterno 812), NON visitato, misurato graficamente.

- larghezza massima m. 3,02 circa - minima m 2,93 circa
- lunghezza m 4,96 circa
- altezza m 2,66 circa, ridotta a m 2,60 circa sotto la tubazione idrica antincendio
- superficie utile di mq 14,9 circa
- ingresso con saracinesca: larghezza m 2,8 circa, altezza m 2,2 circa

Si suppone che, in analogia con il box V.69 (subalterno 816), visitato e posto sulla stessa fila di boxes, sia presente una finestra di luce verso l'intercapedine, di larghezza pari alla larghezza del box, altezza di m 1 circa, con il bordo inferiore posto alla quota di m 1,6 circa dal livello del pavimento, come peraltro rappresentata in planimetria catastale.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

SUPERFICIE COMMERCIALE - Ai fini della determinazione del valore di stima nell'ambito della presente attività peritale, si considera coincidente alla superficie catastale totale = mq 16

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 14/03/2013		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 81 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.93.10
Dal 14/03/2013 al 05/06/2026		Catasto Terreni Fg. 936, Part. 657 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.85.43
Dal 07/05/2008 al 06/09/2011	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 fino al 06/09/2011 2 S.R.L. sede in ROMA (RM)* (6) Superficie fino al 06/09/2011	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 501, Zc. 4 Categoria F3
Dal 06/09/2011 al 20/08/2012	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L.sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 812, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2
Dal 20/08/2012 al 09/11/2015	1 sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L.sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 812, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Rendita € 170,43 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 05/06/2026	1sede in ROMA (RM)* (4) Diritto del concedente 1/1 2 S.R.L.sede in ROMA (RM)* (6) Superficie	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 812, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 170,43 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	936	81	812	4	C6	9	15 mq	16 mq	170,43 €	S2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
936	657				Ente Urbano		00.85.43				

Corrispondenza catastale

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

Planimetria catastale depositata con dichiarazione prot. n. RM0962923 del 06/09/2011

Elaborato planimetrico protocollo n. RM1196027 del 20/10/2011

STATO CONSERVATIVO

Il box non è stato visitato per mancanza di chiavi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PRECISAZIONI

Con l'Ordinanza n. 446/2012 (prot. UT 3159/2012), recante ad oggetto: "Inserimento nel Piano del Sindaco commissario delegato dell'intervento 'Via Costamagna - Via Don Rua', cui viene attribuito il codice B1.4-164 Municipio Roma IX - Deroga al vincolo di pertinenzialità previsto dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, ai sensi dell'art. 4 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543 del 26 settembre 2006 e s.m.i.", il Sindaco di Roma Capitale - Commissario Delegato ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3543 del 26 settembre 2006 - ha ordinato:

1. L'inserimento nel Piano del Sindaco commissario delegato dell'intervento "Via Costamagna - via Don Rua" - Municipio Roma IX, cui viene attribuito il codice B1.4-164;
2. In deroga all'articolo 9 della Legge 122/89, così come risulta modificato ed integrato dall'art. 10 del decreto legge n. 12 del 9 febbraio 2012, convertito con legge n. 35 del 4 aprile 2012, concernente il vincolo di pertinenzialità, è consentito l'acquisto o comunque la disponibilità dei posti auto realizzati dalla %%% s.r.l. nel parcheggio sito nell'area tra via Costamagna e Via Don Rua, anche a privati proprietari e/o conduttori di immobili ad uso abitativo e non abitativo, secondo quanto definito e prescritto dall'ordinanza commissariale n. 357 del 6 dicembre 2010. È vietato ogni cambio di destinazione d'uso del parcheggio.

PROCEDIMENTI DI PREVENZIONE INCENDI

A seguito di accesso agli atti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma - Polo Tuscolano, il sottoscritto esperto stimatorie ha acquisito le informazioni e visionato la documentazione di seguito sintetizzata:

- Numero pratica VVF: 28730 / 10492 TUSC
- Progetto antincendio presentato il 17/10/2011, prot. 0066495
- Approvazione: prot. n. 68017 del 24/10/2011
- 1^ SCIA prot. n. 68048 del 24/10/2011
- Certificato di prevenzione incendi fascicolo n. 10492/TUSC, prot. 24696 del 02/05/2012

- Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) - Protocollo: 46013 - Rilasciato: 11/01/2018 - Oggetto: attestazione di: rispetto delle prescrizioni di prevenzione incendi sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio - Attività: autorimessa privata (cat. C)

- Ultima SCIA antincendio (vigente): prot. n. 58465 del 23/08/2022
- Verbale di visita tecnica – CPI - Data sopralluogo: 23/03/2023 - Esito: Positivo - è richiamato l'obbligo di rinnovo e di attestazione periodica di conformità antincendio ogni 5 anni, ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 151/2011 - La mancata osservanza comporta le sanzioni previste dall'art. 20 del D.Lgs. 139/2006
- Attività: Autorimessa privata
- Ubicazione: Via Don Michele Rua 10/12/18/20 – 00181 Roma

- Ditta / Condominio: /

- Classificazione: Attività n. 75 – Cat. C (D.P.R. 151/2011) - Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 m²; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 m²; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di superficie coperta superiore a 1.000 m² - Autorimesse oltre 3000 m²; ricovero di natanti ed aeromobili di superficie oltre i 1000 m²; depositi di mezzi rotabili

- Capacità: 318 autoveicoli, 3 compartimenti, 2 piani interrati + 1 piano interrato superiore

- Accesso: da spazio scoperto su pubblica via

- Mezzi di estinzione e protezione attiva e passiva risultanti dagli atti:

- 21 idranti UNI 45
- 4 attacchi per motopompa UNI 70
- Alimentazione idrica da acquedotto cittadino
- 1 gruppo di pompaggio antincendio con vasca di accumulo
- 30 estintori (capacità = 21A – 113BC)
- 1 impianto sprinkler a pioggia (UNI EN 12845:2009 – 2° interrato)
- Impianto di ventilazione meccanica (manuale + automatico)
- Protezione passiva
- Compartimentazione REI dei box

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1955	Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Pompili di Roma	11/01/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	27/01/1955	11446	94/4
Dal 31/10/1955	Codice Fiscale/P.IVA:	Ratifica del precedente atto a rogito Notaio Vincenzo Pompili di Roma del 11 gennaio 1955			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Pompili di Roma	31/10/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	15/11/1955		44445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/1992	S.r.l. Codice Fiscale/P.IVA:	Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Claudia Andrini	15/06/1992	2715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	19/06/1992	C-30387	

Dal 02/07/1992	S.r.l. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione del diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Claudia Andrini	02/07/1992	2748	636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	09/07/1992		32212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	17/07/1992		
		Compravendita			
Dal 27/07/2007	S.r.l. con sede in Roma Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Tavassi	27/07/2007	7163	2236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	23/10/2007	188730	82536, in rettifica della formalità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 2 agosto 2007 al numero di registro particolare 56469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	27/07/2007	13311	Serie 1T
		Atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/10/2007	S.r.l. con sede in Roma Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Vincenzo Tavassi	18/10/2007	7363	2369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	27/10/2007	191571	84052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'atto del Notaio Maria Claudia Andrini del 15/06/1992, repertorio 2715, l' [redacted] ha stipulato una convenzione con la società [redacted] S.r.l., avente ad oggetto la concessione in esecuzione e la successiva gestione dell'autosilo da costruire, ai sensi di legge n. 122/89, nel sottosuolo del campo sportivo dell'Istituto stesso, sito in Roma, con ingresso da Piazza Santa Maria Ausiliatrice nn. 53-54, e precisamente la porzione delimitata da Via Umbertide e dalla Chiesa di S. Maria Ausiliatrice. A richiesta del sottoscritto esperto stimatore, l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma ha comunicato che l'atto non è stato messo a raccolta dal notaio Andrini, dunque non riproducibile dall'ufficio, in quanto materialmente assente. Ha segnalato la possibilità di reperire l'atto attraverso la Conservatoria degli Atti Immobiliari, presso cui presentare una certificazione rilasciata dal funzionario dell'Archivio Notarile di Roma.

Con l'atto a rogito del Notaio Maria Claudia Andrini di Roma del 02/07/1992, repertorio 2748/636, l' [redacted] ha ceduto a [redacted] S.r.l. il diritto di superficie per anni 60 ed in particolare il diritto di fare e mantenere al di sotto dell'area descritta una costruzione destinata ad autosilo.

Successivamente, tra l' [redacted] e la Società "[redacted] S.R.L." sono insorti contrasti in ordine alle modalità di attuazione dei contratti sopra indicati; i predetti contrasti, tra l' [redacted] e la società "[redacted] S.R.L.", hanno generato un contenzioso giudiziario pendente avanti al Tribunale Ordinario di Roma ed iscritto al n. 81605/06 di Ruolo Generale.

Con l'atto a rogito del Notaio Dottor Vincenzo Tavassi di Roma del 27 luglio 2007 repertorio n. 7163, raccolta n. 2236, la società [redacted] S.r.l. ha venduto alla società [redacted] S.r.l. tutti i diritti acquistati dall' [redacted]. In particolare, la Società "[redacted] S.R.L." ha venduto alla Società "[redacted] S.R.L." il diritto di superficie per anni 60 (sessanta), a far tempo dalla data del 2 luglio 1992, e così il diritto di fare e mantenere al di sotto del campo sportivo una costruzione destinata ad autosilo, e più dettagliatamente a parcheggio interrato per n. 384 autovetture e per n. 108 posti moto, da destinarsi esclusivamente a parcheggio pubblico a pedaggio commisurato al tempo e/o in abbonamento; detta costruzione avrà una superficie di circa mq. 5250, interesserà 3 (tre) piani sottoterra ed occuperà un volume di circa mc. 40.000 (quarantamila), scendendo per metri lineari 10 al di sotto del suolo; la stessa avrà diritto di presa d'aria attraverso sfiatatoi e impianti speciali a ciò funzionalizzati che affioreranno alla superficie del suolo. Detto autosilo avrà accesso direttamente da Via Don Rua, confinante con detta Via e residua proprietà "[redacted]" su più lati; ai fini dell'identificazione catastale le parti hanno precisato che quanto sopra risulta censito unitamente a maggior consistenza in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 936, particella 81, zona censuaria 4, categoria B/1, classe 2, consistenza mq. 114645, rendita catastale Euro 88.814,34. Il campo sportivo nel cui sottosuolo è stato costituito il diritto di superficie ed il fabbricato con cui è accatastato sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967. Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto al Comune di Roma con domanda presentata in data 26 aprile 2007, prot. n. 27460 senza che lo stesso, alla data dell'atto, sia stato ancora rilasciato. Il terreno sopra citato, sulla base delle previsioni del P.R.G. approvato con D.P.R. 16/12/65, ricade in area B2; nella variante del P.R.G. approvata con D.G.R. 596/2002 ricade in zona M3 di P.R.G.; sulla base del nuovo P.R.G. risulta classificato come spazio aperto.

Con l'atto a rogito del Notaio Dottor Vincenzo Tavassi di Roma del 18 ottobre 2007 repertorio n. 7363, raccolta n. 2369, l'*****", premesso che era reciproco interesse delle parti tutte definire bonariamente ogni vertenza in essere, tra L'***** da una parte e la società ***** S.r.l. e i suoi danti causa dall'altra; nell'ambito di tale definizione bonaria è interesse della società ***** S.r.l. e di *****", anche al fine di comporre bonariamente la lite oggetto di causa civile iscritta al n. *****/06 R.G. del Tribunale di Roma, anche con effetto nei confronti della società ***** S.r.l., di modificare il diritto di superficie costituito con il contratto sopra citato e in particolare di costituire in favore di ***** S.r.l. un nuovo diritto di superficie; l'*****", ai sensi dell'art. 955 c.c., ha costituito in favore della Società ***** S.R.L." il diritto di proprietà superficaria a tempo indeterminato e/o perenne sul sottosuolo di un'area di mq. 4.138,24 nel quale è compreso il diritto di fare e mantenere al di sotto della predetta area uno o più edifici composti da più piani ed unità immobiliari, secondo quanto consentito in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Roma. Le suddette costruzioni avranno accesso direttamente da Via Don Rua, Via Tuscolana e Via Costamagna. L'area nel cui sottosuolo è costituito il suddetto diritto di superficie confina con detta Via Don Rua e residua proprietà *****" su più lati; è censita unitamente a maggior consistenza in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 936, p.lla 81, zona censuaria 4, cat. B/1, classe 2, consistenza mq. 114645, rendita catastale Euro 88.814,34. La parte cedente concede il diritto di presa d'aria in favore degli edifici da costruire nel sottosuolo dell'area sopra descritta, attraverso sfiatatoi e impianti speciali a ciò funzionalizzati che affioreranno alla superficie del suolo. L'area nel cui sottosuolo grava il diritto di superficie costituito con l'atto ed il fabbricato con cui la stessa è accatastata, sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967. Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto al Comune di Roma con domanda presentata in data 26 aprile 2007, prot. n. 27460 senza che lo stesso, ad oggi, sia stato ancora rilasciato; il terreno sopra citato, sulla base delle previsioni del P.R.G. approvato con D.P.R. 16/12/65, ricade in area B2; nella variante del P.R.G. approvata con D.G.R. 596/2002 ricade in zona M3 di P.R.G.; sulla base del nuovo P.R.G. risulta classificato come spazio aperto. Il bene ceduto non riveste l'interesse culturale richiesto dal D.lgs. n. 42/2004, come risulta dalla dichiarazione resa dal "Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio" in data 28 settembre 2007 prot. n. 12457.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 20/05/2008
Reg. gen. 64568 - Reg. part. 12749
Quota: 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 501 sito nel comune di Roma
Importo: € 9.200.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa
Contro ***** S.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.600.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Tavassi
Data: 16/05/2008
N° repertorio: 7966
N° raccolta: 2786
Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono, tra l'altro, i seguenti annotamenti: - In data 4 novembre 2011 ai nn. 123020/20753 di frazionamento in quota, fra cui risulta il seguente: Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803 Frazione € 23.200 (€ 11.600) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo - Atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 26 agosto 2019 repertorio n. 15058/9719
Iscritto a Roma il 27/08/2019
Reg. gen. 105002 - Reg. part. 19233
Importo: € 114.904,58
A favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione
Contro ***** S.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.452,29
Note: Grava, tra l'altro, sui diritti pari a 1/1 di superficie su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816 siti nel comune di Roma.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 17/11/2021
Reg. gen. 146950 - Reg. part. 101959
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale Di Pignoramento Immobili Atto Tribunale Di Roma del 28 settembre 2021 repertorio n. 25366 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 17 novembre 2021 al numero generale 146950 e al numero particolare 101959 a favore di ***** Srl con sede in Parma C.F. *****, a carico di ***** Srl con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 915 Particella 203 Subalterno 531 non oggetto di relazione, ed a carico di ***** Srl con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria su NCEU Foglio 936 Particella 156 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 157 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 158 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 394 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 395 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 396 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 396 Subalterno 502 graffato con Foglio 936 Particella 397 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 398 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 657 immobile non oggetto di relazione (NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE), ed a carico di ***** Srl con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816 siti nel comune di Roma (OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE).
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 04/07/2025
Reg. gen. 87260 - Reg. part. 63521
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale Di Pignoramento Immobili Atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Roma del 19 giugno 2025 repertorio n. 6986 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 4 luglio 2025 al numero generale 87260 e al numero particolare 63521 a favore di ***** S.r.l. con sede in *** C.F. *****, domicilio ipotecario eletto in ***** Srl Per Studio Legale *****
*** Milano, a carico di ***** S.r.l. con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816 siti nel comune di Roma.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Roma il 04/11/2011

Reg. gen. 123020 - Reg. part. 20753

A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa

Contro ***** S.r.l.

Formalità a carico della procedura

Note: A margine dell'iscrizione del 20 maggio 2008 al numero generale 64568 e al numero particolare 12749, sussistono i seguenti annotamenti: In data 4 novembre 2011 ai nn. 123020/20753 di frazionamento in quota, tra cui risulta il seguente: Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803 Frazione € 23.200 (€ 11.600) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816

NORMATIVA URBANISTICA

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

Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 83, 85

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

AMBITO PTP 15/12 - RISPETTO - Piano Territoriale Paesistico di Roma 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti" - Allegato E - Tavola EE3 - 12/b2 - TL - zona di tutela limitata - TL_a/12 - trasformazioni conformi strumenti urbanistici vigenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del compendio in cui sono ubicate le porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

L'edificazione del compendio immobiliare in oggetto è stata effettuata in conformità ai seguenti provvedimenti:

- denuncia di inizio attività, presentata al Comune di Roma in data 5 giugno 2007 al n. 6053 di protocollo
- permesso a costruire n. 512 dell'11 agosto 2010, in quanto la DIA risultava insufficiente, e successiva variante in corso d'opera DIA prot. n. CI/2011/38787 del 31 maggio 2011;
- in data 13 luglio 2011 è stata rilasciata, ai sensi del DPR 380/2001, dall'Area del Genio Civile di Roma, l'atto di deposito del certificato di collaudo statico Prot. n. 283983;

- in data 21 settembre 2011 è stata presentata al Comune di Roma, comunicazione di fine lavori prot. n. CI/2011/64498;

- ai fini della sicurezza antincendio, ai sensi del DPR 1° agosto 2011 n. 151, è stata presentata in data 24 ottobre 2011 presso il Dipartimento dei Vigili del Fuoco COM-RM, Segnalazione Certificata Inizio Attività Prot. n. 68048 ed è stato rilasciato il certificato preventivo incendi prot. n. 24696 in data 2 maggio 2012, previo parere di conformità favorevole rilasciato in pari data dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma - Ufficio Prevenzione "Polo Tuscolano II" Prot. n. 68017;
- in data 27 ottobre 2011 è stata inoltrata al Comune di Roma, per il medesimo parcheggio, domanda per il rilascio del certificato di agibilità prot. n. QI/2011/80848.

A richiesta del sottoscritto esperto stimatore n° protocollo 62436 in data 30/03/2026, Roma Capitale ha comunicato che il Certificato di Agibilità relativo al fascicolo n° protocollo 78023 / anno 2008, non è stato rilasciato.

Il sottoscritto esperto stimatore ha chiesto l'accesso agli atti detenuti dal Municipio Roma VII, Direzione Tecnica, con PEC del 18/04/2026, registrata al prot. CI/2026/0086477 del 20/04/2026, al fine di ricevere copia della Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 5 giugno 2007 prot. n. 6053, per la realizzazione di un fabbricato destinato ad autorimessa privata da suddividersi in boxes, quali parcheggi pertinenziali al piano primo e secondo interrato, senza ricevere al momento risposta.

Il sottoscritto esperto stimatore ha chiesto l'accesso agli atti detenuti dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Roma Città Metropolitana, con PEC del 18/04/2026, al fine di ricevere copia del fascicolo relativo al Certificato di collaudo prot. n. 283983 del 13/07/2011, che riguarda il parcheggio sito in Via Don Rua nn. 10-12-18 - Via Giacomo Costamagna nn. 8-10.

La Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Area Genio Civile di Roma Città Metropolitana, prot. 543238 del 25/05/2026, n. progr. 2026_0354, ha comunicato che, nonostante le ricerche effettuate negli archivi cartacei e informatici di quest'Area e dell'ente Regione Lazio sulla base dei dati forniti, non è stata rinvenuta alcuna documentazione riguardante l'immobile interessato.

Ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio, sono stati stipulati i seguenti atti d'obbligo con il Comune di Roma:

- Atto a rogito Notaio Vincenzo Tavassi di Roma in data 20 giugno 2008 rep. n. 8073, trascritto a Roma 1 in data 24 giugno 2008 al n.44187 di formalità;
- Atto a rogito Notaio Vincenzo Tavassi di Roma in data 6 marzo 2009 repertorio 8719, trascritto a Roma 1 in data 11 marzo 2009 al n.17520 di formalità;
- Atto autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Tavassi di Roma in data 14 giugno 2010 rep. n. 9733, trascritto a Roma 1 in data 16 detti al n. 42351 di formalità;
- Atto d'obbligo trascritto a Roma 1 in data 16 giugno 2010 al n.73356 di formalità;
Atto d'obbligo in data 24 giugno 2010 rep. n. 9771, trascritto a Roma 1 in data 28 detti al n. 45557 di formalità;

In virtù degli atti d'obbligo sopra citati, la Società "***** S.r.l." uniformandosi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si è obbligata irrevocabilmente e definitivamente:

- a destinare e a mantenere una superficie di mq. 9.562,94 (novemilacinquecentosessantadue virgola novantaquattro) a parcheggio privato ex lege 122/89, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 9.562,64 (novemilacinquecentosessantadue virgola sessantaquattro) a parcheggio privato ex Legge 122/1989 e Delibera n.165/1997, assumendo l'impegno di destinare i realizzandi parcheggi al servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione, o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo;
- a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a ripristinare le attrezzature sportive di superficie con la realizzazione di tre campi da gioco ed a piantumare n. 8 (otto) alberi (n. 4 (quattro) Quercus Ilex e n. 4 (quattro) Tilia).

Con l'Ordinanza n. 446/2012 (prot. UT 3159/2012) del Sindaco di Roma Capitale - Commissario Delegato - ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543 del 26 settembre 2006 - è stata concessa una deroga al vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9 della Legge 122 del 1989 e s.m.i., in quanto è consentito l'acquisto o comunque la disponibilità dei posti auto in oggetto realizzati dalla suddetta "***** S.r.l. anche a privati proprietario e/o conduttori di immobili ad uso abitativo e non abitativo, secondo quanto prescritto dall'ordinanza commissariale n. 357 del 6 dicembre 2010. È vietato ogni cambio di destinazione d'uso del parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE - In relazione a quanto previsto dalla normativa di cui al D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'Attestato di Prestazione Energetica non è stato predisposto trattandosi di immobile con destinazione a box auto privato.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, che risulta rilasciata dalla ***** ***** S.r.l. in data 29 settembre 2011.
- Non risulta presente l'impianto termico.
- Non risulta presente l'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il Regolamento di Condominio risulta allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Vincenzo Tavassi di Roma del 4 novembre 2012, repertorio n. 10869, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 14 novembre 2012 al n. 21875/1T.

Il sottoscritto esperto stimatore ha indirizzato una PEC all'amministrazione condominiale in data 29/04/2026, al fine di ricevere documentazione e informazioni, senza ricevere al momento risposta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I lotti sono stati valutati attraverso:

- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – in base ai seguenti parametri:
 - Anno 2025 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA (H501) - Fascia: Semicentrale - Zona: APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S. MARIA AUSILIATRICE) - Codice zona: C8 - Box NORMALE - Valore Minimo €/mq 1.850 Valore Massimo €/mq 2.650 Valore Medio €/mq 2.250
- Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Il numero 2025, in base ai seguenti parametri:
 - BIR - Il numero 2025 - Q8 Tuscolano - Casilino (Municipi: V /VII - ex Municipi VI / IX / X) - Boxes e posti auto 1.650,00
- Il sito internet borsinoimmobiliare.it, in base ai seguenti parametri:
 - borsinoimmobiliare.it - Maggio 2026 - Zona Appio Nocera Umbra Piazza S. Maria Ausiliatrice Posizione Zona semicentro - Box auto & Autorimesse - Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi - Valore minimo Euro 1.622 - Valore medio Euro 2.022 - Valore massimo Euro 2.421
- L'Osservatorio Immobiliare Nomisma, in base ai seguenti parametri:
 - 2° semestre 2025: Zona selezionata: Semicentro - Microzona selezionata: Tuscolano 2 (Via Assisi - Via Nocera Umbra - Piazza di Santa Maria Ausiliatrice - Via del Mandrione) - Tipologia selezionata: Posti auto - Valore Minimo €/mq 1.860,07 - Valore Medio €/mq 2.626,35 - Valore Massimo €/mq 3.392,02

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

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

- Valore commerciale unitario = €/mq $(2.250,00 + 1.650,00 + 2.022,00 + 2.626,35) / 4 =$ €/mq 2.137,09

Valore del diritto di superficie

Si evidenzia che con l'atto a rogito del Notaio Dottor Vincenzo Tavassi di Roma del 18 ottobre 2007 repertorio n. 7363, raccolta n. 2369, l'*****, ai sensi dell'art. 955 c.c., ha costituito in favore della Società ***** S.R.L." il diritto di proprietà superficaria a tempo indeterminato e/o perenne sul sottosuolo dell'area censita, unitamente a maggior consistenza, in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 936, particella 81.

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene che il valore del diritto di proprietà superficaria a tempo indeterminato e/o perenne debba ritersi equiparato al valore del diritto di piena proprietà.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - Interno V.56, subalterno 803
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.56, subalterno 803, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.55, box V.45, box V.57, salvo altri
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 803, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.56, subalterno 803	16,00 mq	2.137,09 €/mq	€ 34.193,44	100,00%	€ 34.193,44
Valore di stima:					€ 34.193,44

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 30.774,10

Valore finale di stima in cifra tonda: € 31.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.58, subalterno 805
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.58, subalterno 805, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.57, box V.47, box V.59, salvo altri
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 805, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.58, subalterno 805	16,00 mq	2.137,09 €/mq	€ 34.193,44	100,00%	€ 34.193,44
Valore di stima:					€ 34.193,44

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 30.774,10

Valore finale di stima in cifra tonda: € 31.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.69, subalterno 816
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.69, subalterno 816, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.68, box V.70, intercapedine, salvo altri
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 816, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 interno V.69, subalterno 816	16,00 mq	2.137,09 €/mq	€ 34.193,44	100,00%	€ 34.193,44
Valore di stima:					€ 34.193,44

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 30.774,10

Valore finale di stima in cifra tonda: € 31.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.65, subalterno 812
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.65, subalterno 812, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.64, box V.66, intercapedine, salvo altri. Il box non è stato visitato per mancanza di chiavi.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 812, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.65, subalterno 812	16,00 mq	2.137,09 €/mq	€ 34.193,44	100,00%	€ 34.193,44
Valore di stima:					€ 34.193,44

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 30.774,10

Valore finale di stima in cifra tonda: € 31.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

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 01/06/2026

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - Interno V.56, subalterno 803
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.56, subalterno 803, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.55, box V.45, box V.57, salvo altri
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 803, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.58, subalterno 805
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.58, subalterno 805, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.57, box V.47, box V.59, salvo altri
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 805, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.69, subalterno 816
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.69, subalterno 816, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.68, box V.70, intercapedine, salvo altri
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 816, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.65, subalterno 812
- Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.65, subalterno 812, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.64, box V.66, intercapedine, salvo altri. Il box non è stato visitato per mancanza di chiavi.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 812, Zc. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.56, subalterno 803		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 803, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.56, subalterno 803, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.55, box V.45, box V.57, salvo altri		
Vendita soggetta a IVA:	Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.58, subalterno 805		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 805, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.58, subalterno 805, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.57, box V.47, box V.59, salvo altri		
Vendita soggetta a IVA:	Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.69, subalterno 816		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 816, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.69, subalterno 816, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.68, box V.70, intercapedine, salvo altri		
Vendita soggetta a IVA:	Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Don Rua 12 - Via Giacomo Costamagna, piano S2 - interno V.65, subalterno 812		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 812, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il box non è stato visitato per mancanza di chiavi.		
Descrizione:	Proprietà superficiaria del box auto sito al piano primo interrato facente parte del sottosuolo destinato ad autorimesse sito in Comune di Roma (RM) con ingressi da Via Costamagna nn. 8 e 10 e Via Don Rua nn. 10, 12 e 18, distinto con l'interno V.65, subalterno 812, della consistenza catastale di mq 15 (quindici), della superficie catastale totale di mq 16, confinante con passaggio carrabile, box V.64, box V.66, intercapedine, salvo altri. Il box non è stato visitato per mancanza di chiavi.		
Vendita soggetta a IVA:	Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 20/05/2008
Reg. gen. 64568 - Reg. part. 12749
Quota: 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 501 sito nel comune di Roma
Importo: € 9.200.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa
Contro ***** S.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.600.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Tavassi
Data: 16/05/2008
N° repertorio: 7966
N° raccolta: 2786
Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono, tra l'altro, i seguenti annotamenti: - In data 4 novembre 2011 ai nn. 123020/20753 di frazionamento in quota, fra cui risulta il seguente: Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803 Frazione € 23.200 (€ 11.600) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo - Atto Agenzia Delle Entrate
Riscossione di Roma del 26 agosto 2019 repertorio n. 15058/9719
Iscritto a Roma il 27/08/2019
Reg. gen. 105002 - Reg. part. 19233
Importo: € 114.904,58
A favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione
Contro ***** S.r.l.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.452,29
Note: Grava, tra l'altro, sui diritti pari a 1/1 di superficie su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816 siti nel comune di Roma.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 17/11/2021

Reg. gen. 146950 - Reg. part. 101959

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale Di Pignoramento Immobili Atto Tribunale Di Roma del 28 settembre 2021 repertorio n. 25366 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 17 novembre 2021 al numero generale 146950 e al numero particolare 101959 a favore di ***** Srl con sede in Parma C.F. *****, a carico di ***** Srl con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 915 Particella 203 Subalterno 531 non oggetto di relazione, ed a carico di ***** Srl con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 936 Particella 156 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 157 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 158 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 394 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 395 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 396 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 396 Subalterno 502 graffato con Foglio 936 Particella 397 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 398 Subalterno 501 graffato con Foglio 936 Particella 657 immobile non oggetto di relazione (NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE), ed a carico di ***** Srl con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816 siti nel comune di Roma (OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 04/07/2025

Reg. gen. 87260 - Reg. part. 63521

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale Di Pignoramento Immobili Atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Roma del 19 giugno 2025 repertorio n. 6986 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 4 luglio 2025 al numero generale 87260 e al numero particolare 63521 a favore di ***** S.r.l. con sede in Milano C.F. *****, domicilio ipotecario eletto in ***** Srl Per Studio Legale ***** ** Milano, a carico di ***** S.r.l. con sede in Roma C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812, NCEU Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816 siti nel comune di Roma.

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Roma il 04/11/2011

Reg. gen. 123020 - Reg. part. 20753

A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa

Contro ***** S.r.l.

Formalità a carico della procedura

Note: A margine dell'iscrizione del 20 maggio 2008 al numero generale 64568 e al numero particolare 12749, sussistono i seguenti annotamenti: In data 4 novembre 2011 ai nn. 123020/20753 di frazionamento in quota, tra cui risulta il seguente: Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803 Frazione € 23.200 (€ 11.600) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812 Frazione € 46.000 (€ 23.000) - Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816

Mappa catastale Sezione A Foglio 936 Particella 657

Elaborati planimetrici

- Elaborato planimetrico RM0612202-2008
- Elaborato planimetrico RM0962923-2011
- Elaborato planimetrico RM1196022-2011
- Elaborato planimetrico RM1196027-2011

Planimetrie catastali

- Foglio 936 Particella 81 Subalterno 816
- Foglio 936 Particella 81 Subalterno 803
- Foglio 936 Particella 81 Subalterno 805
- Foglio 936 Particella 81 Subalterno 812

Visure catastali

- Catasto fabbricati
 - o Visura storica Foglio 936 Particella 81 Sub. 501 (soppressa)
 - o Visura storica Foglio 936 Particella 81 Sub. 803
 - o Visura storica Foglio 936 Particella 81 Sub. 805
 - o Visura storica Foglio 936 Particella 81 Sub. 812
 - o Visura storica Foglio 936 Particella 81 Sub. 816
- Catasto terreni
 - o Visura storica Sezione A Foglio 936 Particella 81
 - o Visura storica Sezione A Foglio 936 Particella 656
 - o Visura storica Sezione A Foglio 936 Particella 657

Provenienza

- Atto Notaio Tavassi rep. 7163-2007
- Atto Notaio Tavassi rep. 7363-2007

- Atti d'obbligo
 - o Trascrizione 44187-2008 - Atto d'obbligo Notaio Tavassi 8073-2008
 - o Trascrizione 17520-2009 - Atto d'obbligo Notaio Tavassi 8719-2009
 - o Trascrizione 42351-2010 - Atto d'obbligo Notaio Tavassi 9733-2010
 - o Trascrizione 45557-2010 - Atto d'obbligo Notaio Tavassi 9771-2010
- Permesso di costruire in sanatoria n. 512/2010
- Roma Capitale - Irreperibilità permesso di costruire
- Roma Capitale - Certificato agibilità non rilasciato
- Roma Capitale - Ordinanza Commissariale n. 357 del 06/12/2010
- Roma Capitale - Ordinanza Sindacale n. 446 del 07/08/2012
- Roma Capitale - Accesso atti Municipio VII
 - o Prot. CI-2007-36447 - Ricevuta DIA
 - o Prot. CI-2011-38787 - Ricevuta Variante DIA
 - o Prot. CI-2011-64498 - Fine lavori Variante DIA CI-2011-38787
 - o Prot. CI-2026-106657 - Risposta accesso atti Municipio Roma VII
- Roma Capitale - Accesso agli atti prot. QG/22836 dell'08/05/2026
- Regione Lazio - Ufficio Genio Civile - Irreperibilità documentazione strutturale - Prot. 509191-2026

Ispezioni ipotecarie

Verbale di immissione in possesso dell'11/03/2026

Calcolo dell'indennità di occupazione

Rilievo fotografico