

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignotti Nevio, nell'Esecuzione Immobiliare 754 / 2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Bene divisibile in natura .....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 754 / 2023 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



Il sottoscritto Ing. Pignotti Nevio, con studio in Viale Filarete, 159 - 00176 - Roma (RM) , email : ing.npignotti@libero.it , PEC : n.pignotti@pec.ording.roma.it Tel. //, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nell'udienza del 01/10/2024 accettando l'incarico e prestando giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili :

- **Bene N° 1 – Posto Auto coperto ubicato a Roma ( RM ) VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano interrato ( Sottostrada S1 ) distinto con il n° 52 ;**
- **Bene N° 2 – Posto Moto coperto ubicato a Roma ( RM ) VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano interrato ( Sottostrada S1 ) distinto con la lettera “ C “ ;**

I beni sono stati visionati nel corso del sopralluogo eseguito in data 04/06/2025 unitamente al custode designato che ha redatto il verbale ( **Allegato 1** ) .

I due beni oggetto di perizia ( posto auto + posto moto ) fanno parte di una autorimessa coperta , con ingresso dal civico 92 di Via Adolfo Ravà , facente parte del complesso immobiliare costituito da due fabbricati denominati “ D “ ed “ E “ - collegati tra loro da un corpo di fabbrica - oggi costituenti il Condominio // con ingresso da Via Adolfo Ravà 106 . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Sud - Ovest di Roma Capitale nel territorio del Municipio VIII° di Roma Capitale ( ex Municipio XI° ) Quartiere XX°- Ardeatino ( **Allegato 2** ) facente parte della zona urbanistica 11 A ( Ostiense ) confinante a Nord con la zona urbanistica 1 C ( Aventino ) ; a Est con la zona urbanistica 11 B ( Valco San Paolo ) ; a Sud con la zona urbanistica 12 A ( Eur ) e a Ovest con le zone urbanistiche 11 C ( Garbatella ) .

La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale e da edifici per attività commerciali di vario tipo .

Il complesso edilizio , nel quale è ricompreso al piano interrato ( sottostrada ) l'autorimessa con posti auto e moto , è in buono stato di manutenzione con le facciate rifinite con mattoni di cortina . Sono presenti dei balconi a livello di pertinenza alle varie unità immobiliari rifinite con intonaco tintecciato . E' stato costruito nei primi anni '70 del XX° secolo dalla \*\*\*\*\* s.r.l su terreno di proprietà con struttura portante in cemento armato ed è costituito da n° 8 piani terra ( piano terra - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 ) e da un piano interrato con n° 18 posti auto ; n° 23 boxes ; n° 1 autorimessa ; n° 3 sottonegozi ; n° 1 sottomagazzino e n° 5 sottonegozi . Le informazioni sulle consistenze del piano interrato sono desunte dal Regolamento di Condominio in atti del Notaio De Martino Achille del 28/04/1976 rep. n° 49439 racc. n° 8401 registrato all'Ufficio Registro Atti Pubblici il 07/05/1976 al N° 4082 Serie I Vol. 380 trascritto alla Conservatoria di Roma in data 05/05/1976 al R.Part. 16363 di formalità ( **Allegato 3** ) . La copertura è a tetto a falde inclinate .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( **Allegato 4 Foto 1 - 2 - 3** ) . Al piano terra in corrispondenza del civico 92 è presente un cancello in ferro , con apertura con



telecomando , che identifica l'ingresso all'autorimessa al piano interrato ( **Foto 4 – 5** ) a cui si accede tramite rampa inclinata ( **Foto 6 – 7** ) e alla fine di questa c'è una porta basculante in ferro ( **Foto 8** ) dalla quale si accede , tramite corsie di manovra carrabili , ai vari posti auto e moto presenti all'interno ( **Foto 9 – 10 – 11** ) .

I beni oggetto di valutazione sono un posto auto distinto con il n° 52 ed un posto moto distinto con la lettera " C " che per una migliore identificazione ( **Foto 12 -13 – 14 – 15 – 16 – 17** ) sono colorati in rosso ( il posto auto ) ed in verde ( il posto moto ) nella documentazione fotografica di cui all'Allegato 4 e nello stato attuale dei luoghi di cui all'Allegato 9 .

Detti beni sono pervenuti all'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1 / 1 con atto di compravendita Notaio Lucarini Orietta del 12/05/1983 rep.n° 435 racc. n° 113 registrato al 1 Ufficio Registro Atti Pubblici in data 02/06/1983 al N° 24702 Serie 1A e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 27/05/1983 R.G. 37256 R.Part. 28222 ( **Allegato 5** ) .

In quest'atto l'intera autorimessa di proprietà esclusiva della società venditrice /////////////// s.r.l. , da cui sono stati frazionati i beni oggetto di perizia , risultava avere - come da Regolamento di Condominio del 28/04/1976 - una caratura millesimale di mm. 27,03 ( Tabella " A " pag. 48 ) ed era identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 280179 Foglio 853 Part. 6 Sub. 306 Z.C. 5 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 5 Mq. 1896 .

A seguito di una denuncia di variazione catastale per frazionamento del 22/03/1983 con prot. 18589 i beni oggetto di perizia assumevano i seguenti identificativi catastali :

- Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 il posto auto n° 52 ;
- Foglio 853 Part. 6 Sub. 369 il posto moto distinto con la lettera " C "

Ed una caratura millesimale complessiva ( posto auto + posto moto ) di millesimi 0,33 ( Art. 3 pag. 7 Atto di compravendita del 12/05/1983 ) non distinguendo la caratura millesimale singolarmente spettante al posto auto e al posto moto .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara nell'atto di compravendita dell'esecutata che " la costruzione è stata realizzata giuste licenze di costruzione rilasciate dal Comune di Roma nn° 3210 e 3212 del 14/12/1968 e successiva variante e voltura n° 1680 del 29/12/1973 e che è stato dichiarato abitabile con licenza n° 109 del 30/03/1978 " .

Al Catasto Fabbricati i beni oggetto di perizia sono identificati al Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 e Sub. 369 di cui agli **Allegati 6 - 7 - 8** e nello specifico :

- Foglio 853 Particella 6 Sub. 362 Zc. 5 , Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 12 ( il posto auto n° 52 ) ;
- Foglio 853 Particella 6 Sub. 369 , Zc. 5 , Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 6 ( il posto moto lettera " C " ) ;

Lo stato attuale delle unità immobiliari , come da sopralluogo del 04/06/2025 , è quello indicato come **Allegato 9** .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata :

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Proprietà 1/1 )

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Proprietà 1/1 )

Non è possibile indicare il regime patrimoniale dell' esecutata .

## CONFINI

- Il posto auto n° 52 al piano interrato ( S1 ) confina con posto auto n° 51 ; posto moto " C " ; spazio di manovra per due lati ; .

- Il posto moto " C " al piano interrato ( S1 ) confina con posto auto n° 53 ; spazio di manovra ; posto auto n° 52 salvo altri .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto coperto n° 52	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,50 m	Interrato
Posto Moto coperto " C "	6,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	3,50 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

La superficie delle due unità immobiliari è stata dedotta dalle misurazioni delle planimetrie catastali depositata a seguito della variazione catastale per frazionamento prot. 018589 del 22/03/1983 .

Visto lo stato dei luoghi e le dimensioni delle unità immobiliari ( Posto macchina n° 52 Sub. 362 e Posto moto " C " Sub. 369 ) si dichiara che " i Beni non sono comodamente divisibile in natura " .

CRONISTORIA DATI CATASTALI FOGLIO 853 PART. 6 SUB. 362

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al <b>21/03/1983</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 306 , Zc. 5 Categoria C/6 Cl.5 , Mq. 1896 Rendita Lire 45504 Piano S1
Dal <b>22/03/1983</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 362, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 12,00 Superficie catastale --- Rendita Lire 226.800 Piano S1 int. 52
Dal <b>02/01/1992</b> al <b>05/10/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 362, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 12,00 Superficie catastale ---. Rendita Euro 117,13 Piano S1 int. 52
Dal <b>06/10/2004</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 362, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 12,00 Superficie catastale 12 mq. Rendita Euro 117,13 Piano S1 int. 52
Dal <b>10/11/2015</b> al <b>22/05/2024</b>	**** Omissis **** ;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 362, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 12,00 Superficie catastale 12 mq. Rendita Euro 117,13 Piano S1 int. 52
Dal <b>23/05/2024</b> al <b>24/07/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 362, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 12,00 Superficie catastale 12 mq. Rendita Euro 117,13 Piano S1 int. 52

Il titolare catastale **non corrisponde con quello reale** . La cronistoria dei dati catastali è desunta dalla visura storica del 11/11/2024 nn° RM0635835 ( **Allegato 10** ) **per ineseguita voltura** . E' stata eseguita una nuova visura in data 24/07/ 2025 nn° RM0514662 ( **Allegato 10 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .



CRONISTORIA DATI CATASTALI FOGLIO 853 PART. 6 SUB. 369

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al <b>21/03/1983</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 306 , Zc. 5 Categoria C/6 Cl.5 , Mq. 1896 Rendita Lire 45504 Piano S1
Dal <b>22/03/1983</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 369, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 6,00 Superficie catastale --- Rendita Lire 113.400 Piano S1 int. C
Dal <b>02/01/1992</b> al <b>05/10/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 369, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 6,00 Superficie catastale ---. Rendita Euro 58,57 Piano S1 int. C
Dal <b>06/10/2004</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 369, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 6,00 Superficie catastale 6 mq. Rendita Euro 58,57 Piano S1 int. C
Dal <b>10/11/2015</b> al <b>22/05/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 369, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 6,00 Superficie catastale 6 mq. Rendita Euro 58,57 Piano S1 int. C
Dal <b>23/05/2024</b> al <b>24/07/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 853 , Part. 6 , Sub. 369, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.9 , Mq. 6,00 Superficie catastale 6 mq. Rendita Euro 58,57 Piano S1 int. C

Il titolare catastale **non corrisponde con quello reale** . La cronistoria dei dati catastali è desunta dalla visura storica del 11/11/2024 n° RM0635848 ( **Allegato 10** ) **per ineseguita voltura** . E' stata eseguita una nuova visura in data 24/07/ 2025 n° RM0514665 ( **Allegato 10 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	853	6	362	5	C/6	9	12 MQ.	12 Mq	€ 117,13	S1	
	853	6	369	5	C/6	9	6 MQ.	6 Mq.	€ 58,57	S1	

### Corrispondenza catastale

Sia per il posto auto n° 52 che per il posto moto " C " sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate in data 22/03/1983 prot. 018589. redatte dall'Arch. Reggiani Piero in data 10-03-1983 ( il posto auto ) e in data 16-03-1983 ( il posto moto ) .

I dati catastali sono desunti dalla visura all'attualità eseguita in data 11/11/2024 nn° RM0635830 e RM0635846 ( **Allegato 7** ) . E' stata eseguita una nuova visura in data 24/07/2025 nn° RM0514678 e RM0514673 ( **Allegato 7 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

Le planimetrie catastali attualmente depositate al Catasto Fabbricati sono indicate come **Allegato 8** .

### STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio , nel quale è ricompreso al piano interrato ( sottostrada ) l'autorimessa con posti auto e moto , è in buono stato di manutenzione .

L'autorimessa , pur non avendo avuto , nel corso degli anni interventi di manutenzione , presenta uno stato conservativo anch'esso buono considerato la destinazione d'uso e l'epoca di realizzazione ( primi anni ' 70 del secolo XX° ) con il pavimento in gres ceramico e rifinitura delle strutture portanti ( travi e pilastri e pareti perimetrali ) con intonaco tinteggiato .

### PARTI COMUNI

Le parti comuni , relativamente alla proporzionale quota di comproprietà , sono quelle che risultano dall'art.1117 Cod. Civ. e dal Regolamento di Condominio , depositato dal costruttore ////////// s.r.l. , agli atti del Notaio De Martino Achille di Roma del 28/04/1976 rep. n° 49439 racc. n° 8401 e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 05/05/1976 al R. Part. 16363 di formalità . Secondo la tabella " A " - per la ripartizione di tutte le spese concernenti il complesso immobiliare - all'autorimessa nel suo complesso sono stati assegnati millesimi pari a 27,03 mentre nell'atto di acquisto dell'esecutata del 12/05/1983 del Notaio Lucarini Orietta all'Art. 3 pag. 7 sono specificate le quote millesimali delle proprietà della Sig.ra ///// ( posto auto + posto moto ) per un totale di millesimi 0,33 non distinguendo la caratura millesimale singolarmente spettante al posto auto e al posto moto ..



## ASTE GIUDIZIARIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato , nel quale insistono i beni oggetto di perizia , è stato costruito con struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi . E' rifinito esternamente con mattoni di cortina in buone condizioni di manutenzione e sulle facciate sono presenti dei balconi a livello .

In buone condizioni di manutenzione è anche l'autorimessa al piano interrato considerato la destinazione d'uso e le finiture tipiche dell'epoca di costruzione .

## STATO DI OCCUPAZIONE

Si è riscontrato che entrambe le unità immobiliari ( posto auto e posto moto ) sono occupate senza titolo opponibile sicchè sono da considerarsi liberi per la procedura .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1983 al 24/07/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio LUCARINI ORIETTA	12/05/1983	435	113
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	27/05/1983	37256	28222
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	02/06/1983	24702			

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 18/11/2024 ed aggiornate al 09/07/2025 , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

### Iscrizioni :

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 17/05/2023  
Reg. gen. 61251 - Reg. part. 8998  
Quota : proprietà per 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.567,19  
Rogante : GIUDICE DI PACE DI ROMA  
Data : 20/01/2023  
N° repertorio : 597

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 09/07/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 5 .

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 08/09/2023  
Reg. gen. 109401 - Reg. part. 80573  
Quota : proprietà per 1/1  
A favore di : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 09/07/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 6 .

### Oneri di cancellazione

La visura è stata effettuata presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 18/11/2024 n° RM814150 ( **Allegato 11** ) ed aggiornata al 09/07/2025 n° RM528468 ( **Allegato 11 bis** ) . Gli oneri di cancellazione saranno determinati dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Roma 1 .

Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " Sistema Informatico Territoriale GeoRoma ". In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 17 ( **Allegato 12** ) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città Consolidata . Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio ( P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nell'atto di compravendita della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/05/1983 del Notaio Lucarini Orietta rep. n° 435 racc. n° 113 si dichiara che l'immobile – è stato costruito dalla Società //////////////// s.r.l. su terreno di proprietà con le seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Roma : nn° 3210 e 3212 del 14/12/1968 e successiva variante e voltura n° 1680 del 29/12/1973 e che è stata rilasciata la licenza di abitabilità n° 109 del 30/03/1978 .

Per l'ottenimento di questa documentazione lo scrivente ha fatto richiesta al Dipartimento PAU ( Programmazione Attuazione Urbanistica ) del Comune di Roma per avere copia delle autorizzazioni edilizie sopramenzionate ( **Allegato 13** ) e nello specifico :

- Domanda prot. 118043 del 28/05/2025 per la Licenza di Costruzione n° 3210. del 14/10/1968 : l'ufficio non forniva il documento richiesto ;

Domanda prot. 119253 del 29/05/2025 per la Licenza di Costruzione n° 3212 del 14/10/1968 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;

- Domanda prot. 114201 del 22/05/2025 per la Licenza di Costruzione in Variante n° 1680 del 29/12/1973 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;

Domanda prot. 114190 del 22/05/2025 per la Licenza di Abitabilità n° 109 del 30/03/1978 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;

Domanda prot. 116407 del 26/05/2025 per il progetto approvato prot. 17262/1972 allegato alla licenza di costruzione in variante n° 1680 /1973 : l'ufficio non forniva il documento richiesto dichiarando con mail del 18/06/2025 che " il fascicolo progettuale risulta non in atti " e con pec del 02/07/2025 con allegata comunicazione prot. 141535 del 01/07/2025 in cui si afferma che " la documentazione relativa all'immobile sito in Via A. Ravà 106 dell'istanza in oggetto è irreperibile in quanto il fascicolo progettuale di suo interesse prot. 17262/1972 risulta non presente negli archivi " ;

**Riassunto :**

- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE N° 3212 / 1968 ;**
- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE N° 937 / 1970 QUALE RINNOVO DELLA LICENZA EDILIZIA N° 3212 / 1968 ;**

- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE N° 1680/1973 ;**
- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DELLA LICENZA DI ABITABILITA' N° 109 / 1978**
- **IL PROGETTO APPROVATO PROT. 17262 / 1972 DI CUI ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE N° 1680/1973 NON E' STATO REPERITO NELL'ARCHIVIO DEL DIPARTIMENTO PAU ( Programmazione Attuazione Urbanistica ) DEL COMUNE DI ROMA .**

Tutte le autorizzazioni comunali rilasciate sono indicate come **Allegato 14** .

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è possibile indicare se per l'autorimessa nel suo insieme esista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Note :

**NON AVENDO POTUTO OTTENERE DALL'ARCHIVIO DEL DIPARTIMENTO PAU ( PROGRAMMAZIONE ATTUAZIONE URBANISTICA ) DI ROMA CAPITALE IL PROGETTO APPROVATO PROT. 17262 DEL 1972 DI CUI ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE N° 1680 DEL 1973 NON E' POSSIBILE DARE INDICAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA .**

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente .

### **Spese condominiali**

Gli importi degli oneri condominiali spettanti alle due unità immobiliari oggetto di perizia sono desunte da un' estratto conto dell'Amministrazione condominiale pervenuto con pec del 21/07/2025 ( **Allegato 15** ) . Nell'estratto conto si indica che l'importo della rata ordinaria bimestrale è di Euro 14,00 non distinguendo l'importo singolarmente spettante al posto auto e al posto moto .



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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.

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

- **Bene N° 1 – Posto Auto coperto ubicato a Roma ( RM ) VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano interrato ( Sottostrada S1 ) distinto con il n° 52 ;**
- **Bene N° 2 – Posto Moto coperto ubicato a Roma ( RM ) VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano interrato ( Sottostrada S1 ) distinto con la lettera “ C ” ;**

I due beni oggetto di perizia ( posto auto + posto moto ) fanno parte di una autorimessa coperta , con ingresso dal civico 92 di Via Adolfo Rava , facente parte del complesso immobiliare costituito da due fabbricati denominati “ D “ ed “ E “ - collegati tra loro da un corpo di fabbrica - oggi costituenti il Condominio ..//////// con ingresso da Via Adolfo Ravà 106 . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Sud - Ovest di Roma Capitale nel territorio del Municipio VIII° di Roma Capitale ( ex Municipio XI° ) Quartiere XX°- Ardeatino ( **Allegato 2** ) facente parte della zona urbanistica 11 A ( Ostiense ) confinante a Nord con la zona urbanistica 1 C ( Aventino ) ; a Est con la zona urbanistica 11 B ( Valco San Paolo ) ; a Sud con la zona urbanistica 12 A ( Eur ) e a Ovest con le zone urbanistiche 11 C ( Garbatella ) .

La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale e da edifici per attività commerciali di vario tipo .

Il complesso edilizio , nel quale è ricompreso al piano interrato ( sottostrada ) l'autorimessa con posti auto e moto , è in buono stato di manutenzione con le facciate rifinite con mattoni di cortina . Sono presenti dei balconi a livello di pertinenza alle varie unità immobiliari rifinite con intonaco tinteggiato . E' stato costruito nei primi anni '70 del XX° secolo dalla ////////// s.r.l su terreno di proprietà con struttura portante in cemento armato ed è costituito da n° 8 piani terra ( piano terra - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 ) e da un piano interrato con n° 18 posti auto ; n° 23 boxes ; n° 1 autorimessa ; n° 3 sottonegozi ; n° 1 sottomagazzino e n° 5 sottonegozi . Le informazioni sulle consistenze del piano interrato sono desunte dal Regolamento di Condominio in atti del Notaio De Martino Achille del 28/04/1976 rep. n° 49439 racc. n° 8401 registrato all'Ufficio Registro Atti Pubblici il 07/05/1976 al N° 4082 Serie I Vol. 380 trascritto alla Conservatoria di Roma in data 05/05/1976 al R.Part. 16363 di formalità ( **Allegato 3** ) . La copertura è a tetto a falde inclinate .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( **Allegato 4 Foto 1 - 2 - 3** ) . Al piano terra in corrispondenza del civico 92 è presente un cancello in ferro , con apertura con telecomando , che identifica l'ingresso all'autorimessa al piano interrato ( **Foto 4 - 5** ) a cui si accede tramite rampa inclinata ( **Foto 6 - 7** ) e alla fine di questa una porta basculante in ferro ( **Foto 8** ) dalla quale si accede , tramite corsie di manovra carrabili , ai vari posti auto e moto presenti all'interno ( **Foto 9 - 10 - 11** ) .



I beni oggetto di valutazione sono un posto auto distinto con il n° 52 ed un posto moto distinto con la lettera " C " che per una migliore identificazione ( **Foto 12 -13 - 14 - 15 - 16 - 17** ) sono colorati in rosso ( il posto auto ) ed in verde ( il posto moto ) nella documentazione fotografica di cui all'Allegato 4 e nello stato attuale dei luoghi di cui all'Allegato 9 .

Detti beni sono pervenuti all'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1 / 1 con atto di compravendita Notaio Lucarini Orietta del 12/05/1983 rep.n° 435 racc. n° 113 registrato al 1 Ufficio Registro Atti Pubblici in data 02/06/1983 al N° 24702 Serie 1A e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 27/05/1983 R.G. 37256 R.Part. 28222 ( **Allegato 5** ) .

In quest'atto l'intera l'autorimessa di proprietà esclusiva della società venditrice ..... s.r.l. , da cui sono stati frazionati i beni oggetto di perizia , risultava avere - come da Regolamento di Condominio del 28-04-1976 - una caratura millesimale di mm. 27,03 ( Tabella " A " pag. 48 ) ed era identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 280179 Foglio 853 Part. 6 Sub. 306 Z.C. 5 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 5 Mq. 1896 .

A seguito di una denuncia di variazione catastale per frazionamento del 22/03/1983 con prot. 18589 i beni oggetto di perizia assumevano i seguenti identificativi catastali :

- Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 il posto auto n° 52 ;
- Foglio 853 Part. 6 Sub. 369 il posto moto distinto con la lettera " C "

Ed una caratura millesimale complessiva ( posto auto + posto moto ) di millesimi 0,33 ( Art. 3 pag. 7 Atto di compravendita del 12/05/1983 ) non distinguendo la caratura millesimale singolarmente spettante al posto auto e al posto moto .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara nell'atto di compravendita dell'esecutata che " la costruzione è stata realizzata giuste licenze di costruzione rilasciate dal Comune di Roma nn° 3210 e 3212 del 14/12/1968 e successiva variante e voltura n° 1680 del 29/12/1973 e che è stato dichiarato abitabile con licenza n° 109 del 30/03/1978 " .

Al Catasto Fabbricati i beni oggetto di perizia sono identificati al Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 e Sub. 369 di cui agli **Allegati 6 - 7 - 8** e nello specifico :

- Foglio 853 Particella 6 Sub. 362 Zc. 5 Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 12 ( il posto auto n° 52 ) ;
- Foglio 853 Particella 6 Sub. 369 , Zc. 5 Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 6 ( il posto moto lettera " C " ) ;

**Valore di stima complessivo del bene: Euro 17.434,00**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà .**

**Quota pignorata di 1/1 pari ad Euro 17.434,00**

Prima di procedere alla stima del bene è necessario riassumere quanto desunto dalle ricerche effettuate :

**a) Lo stato dei luoghi del posto auto n° 52 ( Sub. 362 ) e del posto moto " C " ( Sub. 369 ) è conforme alla planimetria catastale depositata ;**

**b) Il fabbricato in cui insistono i beni oggetto di pignoramento a seguito delle ricerche effettuate presso i pubblici uffici è stato autorizzato dal Comune di Roma con progetto prot. 17262 del 1972 Licenza di Costruzione in Variante n° 1680 del 29/12/1973 . Per detto fabbricato costruito in forza delle menzionate autorizzazione è stata rilasciata la licenza di abitabilità n° 109 del 30/03/1978 .**

AL MOMENTO IL COMUNE NON HA FORNITO COPIA DEL PROGETTO RICHIESTO NECESSARIO PER ACCERTARE LA CONFORMITA' URBANISTICA CON IL RISCONTRO DI QUANTO PREVISTO IN ESSO CON LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E CONSEGUENTEMENTE NON E' POSSIBILE CONFERMARE LA CORRETTEZZA DEI DATI URBANISTICI INDICATI COSI' COME NON E' POSSIBILE INDICARE GLI EVENTUALI COSTI DA SOSTENERE PER SANARE EVENTUALI E AL MOMENTO NON ACCERTABILI DIFFORMITA' URBANISTICHE .

Il valore O.M.I. ( Osservatorio Mercato Immobiliare ) della Agenzia delle Entrate aggiornato al 2° Semestre 2024 per la Zona D34/Periferica/MONTAGNOLA( Via Pico della Mirandola ) fornisce valori di mercato per posti auto coperti in uno stato conservativo Normale compresi tra Euro/mq. 1.100,00 – 1.550,00 con un prezzo medio di Euro/mq. 1.325,00 . Dagli annunci pubblicitari delle Agenzie immobiliari operanti in zona si sono riscontrati per i posti auto valori di mercato compresi tra Euro/mq. 1.350,00 – 1.600,00 con un valore medio di Euro/mq. 1.475,00 . Il valore medio stimato per posti auto coperti in condizioni normale di manutenzione è pertanto Euro/mq. 1.400,00 . Lo stesso valore unitario viene utilizzato anche per la stima del posto moto coperto .

Nel sopralluogo effettuato in data 04/06/2025 si è riscontrato che il fabbricato nel suo insieme e l'autorimessa al piano interrato è in buone condizioni di manutenzione . Pertanto il valore medio da applicare sarà pari ad Euro/mq. 1.400,00 .

#### **Determinazione del Valore Attuale di Mercato**

##### **Posto Auto Coperto n° 52**

Euro/mq. 1.400,00 x Mq. 12,00 = Euro 16.800,00

##### **Posto Moto Coperto lettera " C "**

Euro/mq. 1.400,00 x Mq. 6,00 = Euro 8.400,00

#### **Valore Attuale complessivo dei beni Euro 25.200,00**

Ai fini della determinazione del valore finale dei beni questo è dato dal valore attuale complessivo a cui si ritiene opportuno detrarre una percentuale del 10% dell'importo di stima quale garanzia per vizi occulti ( impossibilità alla verifica della conformità urbanistica ) oltre all'importo degli oneri condominiale ancora da versare di cui all'Allegato 15 .

A questo proposito l'Amministrazione condominiale faceva pervenire , con pec del 21/07/2025 un estratto conto della situazione debitoria dell'esecutata nel biennio 2024 – 31 dicembre 2025 per un importo complessivo di Euro 5.245,85 così ripartito : Gestione Saldi 2024 = Euro 5.153,85 ; Gestione Ordinaria 2025 = Euro 78,00 ; Gestione Lavori Straordinari = Euro 14,00 .

#### **Determinazione del Valore Finale dei Beni**

Euro 25.200,00 - Euro 2.520,00 ( 10% importo di stima per garanzia di vizi ) – Euro 5.245,85 ( oneri da corrispondere al Condominio nel Biennio 2024 - 2025 ) = Euro 17.434,15 che si arrotonda ad **Euro 17.434,00** come da riquadro finale . .

**IN DETTA STIMA NON SONO COMPRESI GLI EVENTUALI ONERI DA SOSTENERE DERIVANTI DALLA SISTEMAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE VISTA L'IMPOSSIBILITA' DI OTTENERE IL PROGETTO APPROVATO DEPOSITATO ALL'ARCHIVIO DEL DIPARTIMENTO PAU DEL COMUNE DI ROMA .**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
- Bene N° 1 – Posto Auto coperto in Roma (RM) – VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano Interrato ( S1 ) N° 52	12,00 mq	€/mq 968,55	€ 11.622,72	100,00%	€ 11.622,60
- Bene N° 2 – Posto Moto coperto in Roma (RM) – VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano Interrato ( S1 ) lettera " C "	6,00 mq	€/mq 968,55	€ 5.811,36	100,00%	€ 5.811,30
<b>Valore di stima complessivo dei beni :</b>					<b>€ 17.434,00</b>

**Quota pignorata : 1/1 pari ad Euro 17.434,00**

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

Roma, li 21/08/2025

L 'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pignotti Nevio

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1 – Posto Auto coperto ubicato a Roma ( RM ) VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano interrato ( Sottostrada S1 ) distinto con il n° 52 ;
- Bene N° 2 - Posto Moto coperto ubicato a Roma ( RM ) VIA ADOLFO RAVA' 92 , piano interrato ( Sottostrada S1 ) distinto con la lettera “ C “ ;

I due beni oggetto di perizia ( posto auto + posto moto ) fanno parte di una autorimessa coperta , con ingresso dal civico 92 di Via Adolfo Rava , facente parte del complesso immobiliare costituito da due fabbricati denominati “ D “ ed “ E “ - collegati tra loro da un corpo di fabbrica - oggi costituenti il Condominio ////////////// con ingresso da Via Adolfo Ravà 106 .

La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Sud - Ovest di Roma Capitale nel territorio del Municipio VIII° di Roma Capitale ( ex Municipio XI° ) Quartiere XX°- Ardeatino ( Allegato 2 ) facente parte della zona urbanistica 11 A ( Ostiense ) confinante a Nord con la zona urbanistica 1 C ( Aventino ) ; a Est con la zona urbanistica 11 B ( Valco San Paolo ) ; a Sud con la zona urbanistica 12 A ( Eur ) e a Ovest con le zone urbanistiche 11 C ( Garbatella ) .

La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale e da edifici per attività commerciali di vario tipo .

Il complesso edilizio nel quale è ricompreso al piano interrato ( sottostrada ) l'autorimessa con posti auto e moto è in buono stato di manutenzione con le facciate rifinite con mattoni di cortina . Sono presenti dei balconi a livello di pertinenza alle varie unità immobiliari rifinite con intonaco tintecciato . E' stato costruito nei primi anni '70 del XX° secolo dalla ////////////// s.r.l su terreno di proprietà con struttura portante in cemento armato ed è costituito da n° 8 piani terra ( piano terra - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 ) e da un piano interrato con n° 18 posti auto ; n° 23 boxes ; n° 1 autorimessa ; n° 3 sottonegozi ; n° 1 sottomagazzino e n° 5 sottonegozi . Le informazioni sulle consistenze del piano interrato sono desunte dal Regolamento di Condominio in atti del Notaio De Martino Achille del 28/04/1976 rep. n° 49439 racc. n° 8401 registrato all'Ufficio Registro Atti Pubblici il 07/05/1976 al N° 4082 Serie I Vol. 380 trascritto alla Conservatoria di Roma in data 05/05/1976 al R.Part. 16363 di formalità ( Allegato 3 ) . La copertura è a tetto a falde inclinate .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( Allegato 4 Foto 1 - 2 - 3 ) . Al piano terra in corrispondenza del civico 92 è presente un cancello in ferro , con apertura con telecomando , che identifica l'ingresso all'autorimessa al piano interrato ( Foto 4 - 5 ) a cui si accede tramite rampa inclinata ( Foto 6 - 7 ) e alla fine di questa una porta basculante in ferro ( Foto 8 ) dalla quale si accede , tramite corsie di manovra carrabili , ai vari posti auto e moto presenti all'interno ( Foto 9 - 10 - 11 ) .

I beni oggetto di valutazione sono un posto auto distinto con il n° 52 ed un posto moto distinto con la lettera “ C “ che per una migliore identificazione ( Foto 12 -13 - 14 - 15 - 16 - 17 ) sono colorati in rosso ( il posto auto ) ed in verde ( il posto moto ) nella documentazione fotografica di cui all'Allegato 4 e nello stato attuale dei luoghi di cui all'Allegato 9 .

Detti beni sono pervenuti all'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1 / 1 con atto di compravendita Notaio Lucarini Orietta del 12/05/1983 rep.n° 435 racc. n° 113 registrato al 1 Ufficio Registro Atti Pubblici in data 02/06/1983 al N° 24702 Serie 1A e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 27/05/1983 R.G. 37256 R.Part. 28222 ( Allegato 5 ) . In quest'atto l'intera l'autorimessa di proprietà esclusiva della società venditrice ////////////// s.r.l. , da cui

sono stati frazionati i beni oggetto di perizia , risultava avere - come da Regolamento di Condominio del 28/04/1976 - una caratura millesimale di mm. 27,03 ( Tabella " A " pag. 48 ) ed era identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 280179 Foglio 853 Part. 6 Sub. 306 Z.C. 5 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 5 Mq. 1896 .

A seguito di una denuncia di variazione catastale per frazionamento del 22/03/1983 con prot. 18589 i beni oggetto di perizia assumevano i seguenti identificativi catastali :

- Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 il posto auto n° 52 ;
- Foglio 853 Part. 6 Sub. 369 il posto moto distinto con la lettera " C "

Ed una caratura millesimale complessiva ( posto auto + posto moto ) di millesimi 0,33 ( Art. 3 pag. 7 Atto di compravendita del 12/05/1983 ) non distinguendo la caratura millesimale singolarmente spettante al posto auto e al posto moto .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara nell'atto di compravendita dell'esecutata che " la costruzione è stata realizzata giuste licenze di costruzione rilasciate dal Comune di Roma nn° 3210 e 3212 del 14/12/1968 e successiva variante e voltura n° 1680 del 29/12/1973 e che è stato dichiarato abitabile con licenza n° 109 del 30/03/1978 " .

Al Catasto Fabbricati i beni oggetto di perizia sono identificati al Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 e Sub. 369 di cui agli Allegati 6 - 7 - 8 e nello specifico :

- Foglio 853 Particella 6 Sub. 362 Zc. 5 ,Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 12 ( il posto auto n° 52 ) ;
- Foglio 853 Particella 6 Sub. 369 ,Zc. 5 Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 6 ( il posto moto lettera " C " ) ;

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà . Quota pignorata 1/1**

Destinazione urbanistica : Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on-line del Comune di Roma denominato " Sistema Informativo Territoriale GeoRoma " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 17 ( Allegato 11 ) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città Consolidata . Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3 ;

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio ( P.T.P.R. ) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

**Nel corso degli accertamenti , ai fini della verifica della conformità urbanistica dei beni , non è stata fornita dal competente ufficio copia del progetto approvato prot. 17262 del 1972 di cui alla Licenza di Costruzione in Variante n 1680 del 29/12/1973 .**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 754/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Posto Auto coperto n° 52 Piano Interrato ( S1 )			
Bene N° 2 – Posto Moto coperto “ C “ Piano Interrato ( S1 )			
<b>Ubicazione :</b>	Roma (RM) – VIA ADOLFO RAVA' 92 piano interrato ( S1 )		
<b>Diritto reale :</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile :</b>	- Posto Auto coperto al piano Interrato ( S1 ) distinto con il n° 52 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 853 Part. 6 Sub. 362 Zc. 5 Categoria C/6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
	- Posto Moto coperto al piano interrato ( S1 ) distinto con la lettera “ C “ Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 853 Part. 6 Sub. 369 Zc. 5 Categoria C/6	<b>Superficie</b>	6,00 mq
<b>Stato conservative:</b>	Tutta l'autorimessa presenta uno stato di manutenzione in generale buono considerato la destinazione d'uso dello stessa e l'epoca di realizzazione del fabbricato ( primi anni ' 70 del secolo XX° ) con pavimento in gres ceramico e rifinitura delle strutture portanti ( travi e pilastri e pareti perimetrali ) con intonaco tintecciato .		
<b>Descrizione :</b>	<p>I due beni oggetto di perizia ( posto auto + posto moto ) fanno parte di una autorimessa coperta , con ingresso dal civico 92 di Via Adolfo Rava , facente parte del complesso immobiliare costituito da due fabbricati denominati “ D “ ed “ E “ - collegati tra loro da un corpo di fabbrica - oggi costituenti il Condominio // con ingresso da Via Adolfo Ravà 106 . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Sud - Ovest di Roma Capitale nel territorio del Municipio VIII° di Roma Capitale ( ex Municipio XI° ) Quartiere XX°- Ardeatino ( Allegato 2 ) facente parte della zona urbanistica 11 A ( Ostiense ) confinante a Nord con la zona urbanistica 1 C ( Aventino ) ; a Est con la zona urbanistica 11 B ( Valco San Paolo ) ; a Sud con la zona urbanistica 12 A ( Eur ) e a Ovest con le zone urbanistiche 11 C ( Garbatella ) .</p> <p>La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale e da edifici per attività commerciali di vario tipo .</p> <p>Il complesso edilizio nel quale è ricompreso al piano interrato ( sottostrada ) l'autorimessa con posti auto e moto è in buono stato di manutenzione con le facciate rifinite con mattoni di cortina . Sono presenti dei balconi a livello di pertinenza alle varie unità immobiliari rifinite con intonaco tintecciato . E' stato costruito nei primi anni '70 del XX° secolo dalla // s.r.l su terreno di proprietà con struttura portante in cemento armato ed è costituito da n° 8 piani terra ( piano terra - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 ) e da un piano interrato con n° 18 posti auto ; n° 23 boxes ; n° 1 autorimessa ; n° 3 sottonegozi ; n° 1 sottomagazzino e n° 5 sottonegozi . Le informazioni sulle consistenze del piano interrato sono desunte dal Regolamento di Condominio in atti del Notaio</p>		

De Martino Achille del 28/04/1976 rep. n° 49439 racc. n° 8401 registrato all'Ufficio Registro Atti Pubblici il 07/05/1976 al N° 4082 Serie I Vol. 380 trascritto alla Conservatoria di Roma in data 05/05/1976 al R.Part. 16363 di formalità ( Allegato 3 ) . La copertura è a tetto a falde inclinate .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( Allegato 4 Foto 1 - 2 - 3 ) . Al piano terra in corrispondenza del civico 92 è presente un cancello in ferro , con apertura con telecomando , che identifica l'ingresso all'autorimessa al piano interrato ( Foto 4 - 5 ) a cui si accede tramite rampa inclinata ( Foto 6 - 7 ) e alla fine di questa una porta basculante in ferro ( Foto 8 ) dalla quale si accede , tramite corsie di manovra carrabili , ai vari posti auto e moto presenti all'interno ( Foto 9 - 10 - 11 ) .

I beni oggetto di valutazione sono un posto auto distinto con il n° 52 ed un posto moto distinto con la lettera " C " che per una migliore identificazione ( Foto 12 -13 - 14 - 15 - 16 - 17 ) sono colorati in rosso ( il posto auto ) ed in verde ( il posto moto ) nella documentazione fotografica di cui all'Allegato 4 e nello stato attuale dei luoghi di cui all'Allegato 9 .

Detti beni sono pervenuti all'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1 / 1 con atto di compravendita Notaio Lucarini Orietta del 12/05/1983 rep.n° 435 racc. n° 113 registrato al 1 Ufficio Registro Atti Pubblici in data 02/06/1983 al N° 24702 Serie 1A e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 27/05/1983 R.G. 37256 R.Part. 28222 ( Allegato 5 ) . In quest'atto l'intera l'autorimessa di proprietà esclusiva della società venditrice ////////// s.r.l. , da cui sono stati frazionati i beni oggetto di perizia , risultava avere - come da Regolamento di Condominio del 28/04/1976 - una caratura millesimale di mm. 27,03 ( Tabella " A " pag. 48 ) ed era identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 280179 Foglio 853 Part. 6 Sub. 306 Z.C. 5 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 5 Mq. 1896 .

A seguito di una denuncia di variazione catastale per frazionamento del 22/03/1983 con prot. 18589 i beni oggetto di perizia assumevano i seguenti identificativi catastali :

- Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 il posto auto n° 52 ;
- Foglio 853 Part. 6 Sub. 369 il posto moto distinto con la lettera " C "


Ed una caratura millesimale complessiva ( posto auto + posto moto ) di millesimi 0,33 ( Art. 3 pag. 7 Atto di compravendita del 12/05/1983 ) non distinguendo la caratura millesimale singolarmente spettante al posto auto e al posto moto .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara nell'atto di compravendita dell'esecutata che " la costruzione è stata realizzata giuste licenze di costruzione rilasciate dal Comune di Roma nn° 3210 e 3212 del 14/12/1968 e successiva variante e voltura n° 1680 del 29/12/1973 e che è stato dichiarato abitabile con licenza n° 109 del 30/03/1978 " ..

Al Catasto Fabbricati i beni oggetto di perizia sono identificati al Foglio 853 Part. 6 Sub. 362 e Sub. 369 di cui agli Allegati 5 - 6 - 7 e nello specifico :

- Foglio 853 Particella 6 Sub. 362 Zc. 5 , Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 12 ( il posto auto n° 52 ) ;
- Foglio 853 Particella 6 Sub. 369 , Zc. 5 Categoria C/6 Cl. 9 MQ. 6 ( il posto moto lettera " C " ) ;

**Nel corso degli accertamenti , ai fini della verifica della conformità urbanistica dei beni , non è stata fornita dal competente ufficio copia del**

	progetto approvato prot. 17262 del 1972 di cui alla Licenza di Costruzione in Variante n 1680 del 29/12/1973 .
<b>Vendita soggetta a IVA :</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c .:</b>	SI
<b>Stato di occupazione :</b>	Si è riscontrato che entrambe le unità immobiliari ( posto auto e posto moto ) sono occupate senza titolo opponibile sicchè sono da considerarsi liberi per la procedura .



### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 17/05/2023  
Reg. gen. 61251 - Reg. part. 8998  
Quota : proprietà per 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.567,19  
Rogante : GIUDICE DI PACE DI ROMA  
Data : 20/01/2023  
N° repertorio : 597

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 09/07/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 5 .

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 08/09/2023  
Reg. gen. 109401 - Reg. part. 80573  
Quota : proprietà per 1/1  
A favore di : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 09/07/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 6 .

