

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter

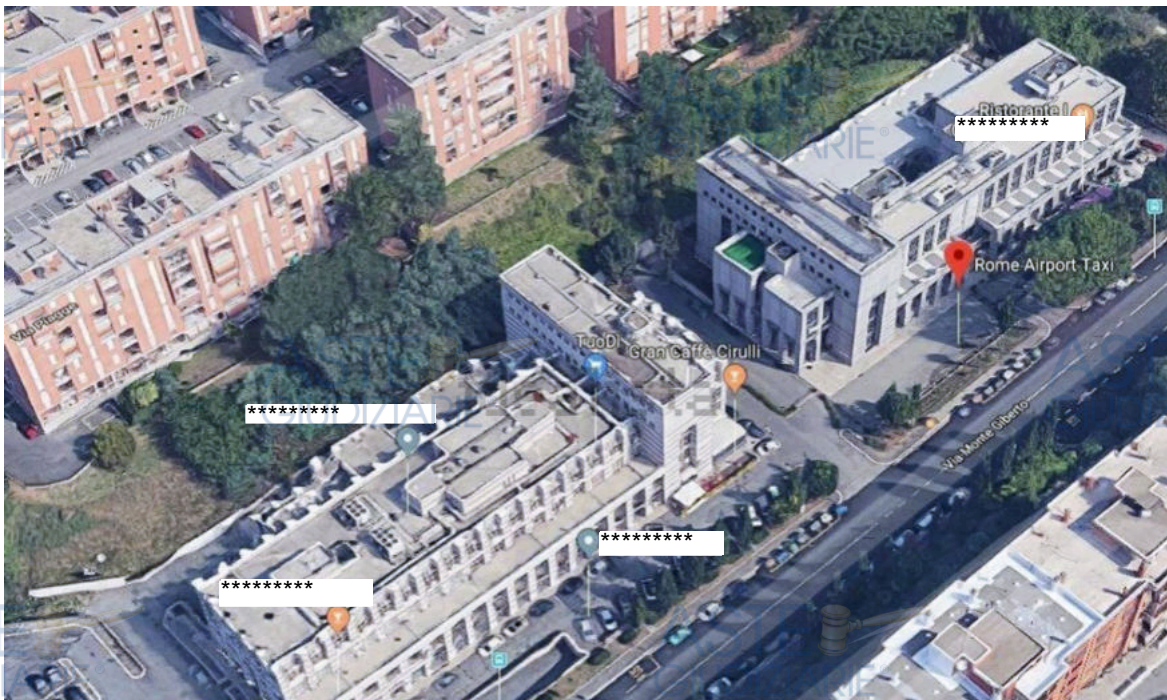
nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 814/2023 (riunita alla 08/2022).

promossa da

....omissis....  
Codice fiscale:\*\*\*\*\*  
Partita IVA:\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

contro

....omissis....  
Codice fiscale:\*\*\*\*\*  
Partita IVA:\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 13, piano S1.....	14
Lotto 1.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni .....	17
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2.....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali.....	26
Precisazioni .....	28
Stato conservativo .....	28

Parti Comuni .....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Lotto 3.....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali.....	36
Precisazioni .....	38
Stato conservativo .....	38
Parti Comuni .....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali .....	44
Situazione attuale degli immobili a destinazione uffici .....	44
Lotto 4.....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali.....	47
Precisazioni .....	47
Stato conservativo .....	47
Parti Comuni .....	47

Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 5.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53
Confini.....	54
Consistenza.....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali.....	55
Precisazioni.....	55
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 6.....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità.....	62
Confini.....	63
Consistenza.....	63
Cronistoria Dati Catastali.....	63
Dati Catastali.....	64
Precisazioni.....	64
Stato conservativo.....	64
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67

Stato di occupazione.....	68
Provenienze Ventennali.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	68
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	70
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Stima / Formazione lotti.....	71
<b>Lotto 1</b> .....	71
<b>Lotto 2</b> .....	74
<b>Lotto 3</b> .....	76
<b>Lotto 4</b> .....	78
<b>Lotto 5</b> .....	81
<b>Lotto 6</b> .....	83
Riserve e particolarità da segnalare.....	85
Riepilogo bando d'asta.....	86
<b>Lotto 1</b> .....	87
<b>Lotto 2</b> .....	87
<b>Lotto 3</b> .....	87
<b>Lotto 4</b> .....	88
<b>Lotto 5</b> .....	88
<b>Lotto 6</b> .....	89
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 814/2023 del R.G.E.....	90
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.696,00</b> .....	90
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 83.240,00</b> .....	90
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 86.190,00</b> .....	91
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.854,00</b> .....	91
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 11.500,00</b> .....	92
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 18.584,00</b> .....	92
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	94
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3.....	94
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3.....	95
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3.....	96
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T.....	98
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1.....	99
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 13, piano S1.....	100

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 13, piano S1

Tutti i beni immobili su elencati ricadono in Convenzione per diritto superficiario.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 47, EDIFICIO D, INTERNO 22, PIANO 3**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salaria, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.).

Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km.

L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto di vendita risulta così costituito:

ufficio int. 22, censito catastalmente al sub.183, composto da: ingresso, corridoio, un vano un bagno e due stanze.

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.

L'unità immobiliare è oggetto di procedura RGE 08/2022 ad oggi riunita alla RGE 814/2023 come da disposizione del G.E. in data 12/11/2024.

MODALITÀ  
A. n. 2 art. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di Piano Regolatore civ. SAUC

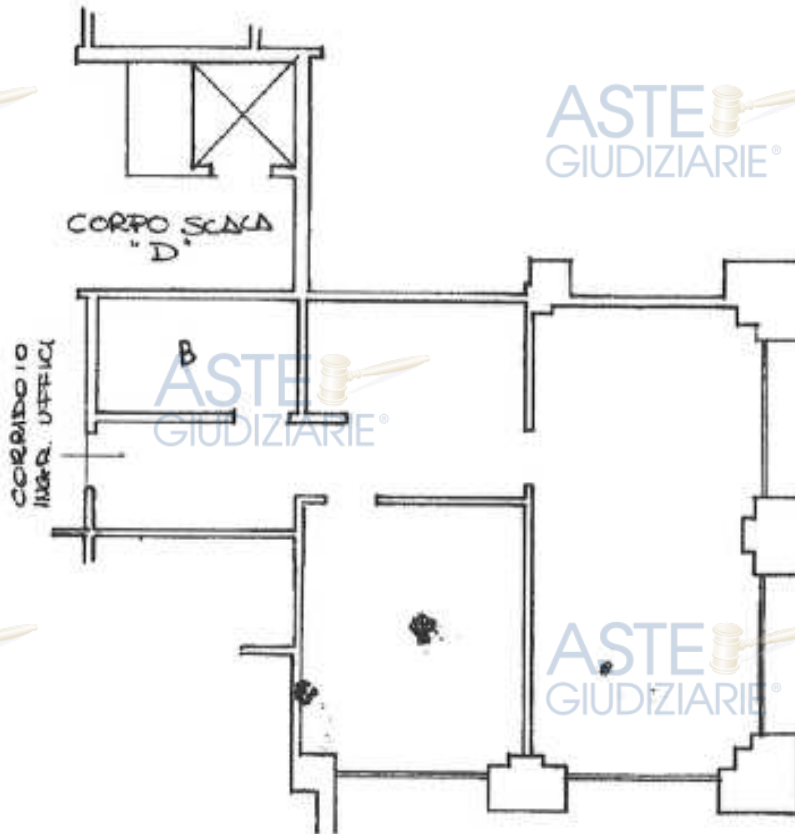
ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERZO  
UFFICIO INT. 22  
SCALA D H=mt 2,70

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data di presentazione: 03/11/1993  
F. 134

Completata dal SGOM. LUCA RICOTTONE  
(Titolo, cognome e nome)  
Data: 15/11/2024 - N. pratica: RM0646290/2024 - Richiedente: GIANSAANTI - Ultima planimetria in atti  
della provincia di ROMA n. 5994

RESERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Direzione Regionale del Catasto - Direzione Provinciale del Catasto - Roma - Ufficio di Piano II

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 47, EDIFICIO D, INTERNO 23, PIANO 3**



L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.).

Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km.

L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto di vendita risulta così costituito:

ufficio int. 23, censito catastalmente al sub.184, composto da: corridoio, un bagno e due stanze.

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.





**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 47, EDIFICIO D,  
INTERNO 24, PIANO 3**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salaria, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.).

Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km.

L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto di vendita risulta così costituito:

ufficio int. 24, censito catastalmente al sub.185, composto da: ingresso, un vano un bagno ed una stanza.

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.



MODULARIO  
F. dg. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di PIANO REGOLATORE CIV. SPC

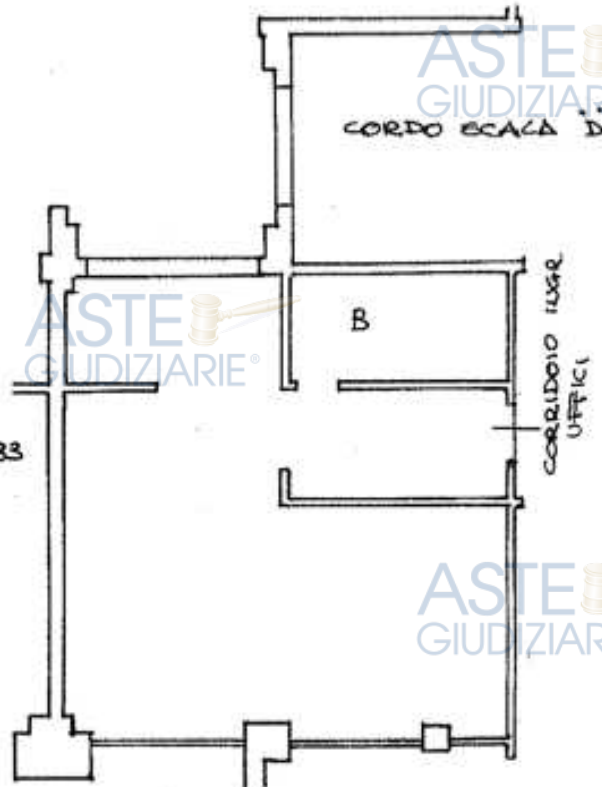
ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERZO

UFFICIO INT. 24  
SCALA D H = mt 2.70

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



UFFICIO  
INT. 11 SUB. 83  
SCALA C

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data di presentazione: 03/11/1993  
Scheda I di aggiornamento: A-4  
P. 134

Compilata dal Grom. Luca Ricottini  
(Titolo, cognome e nome)  
Data: 31/05/2024 - N. pratica: RM0340466/2024 - Richiedente: GIANFRANTI - Ultima planimetria in atti  
20200930 - Ufficio GEOMETRI  
nella provincia di ROMA I A.5994

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ufficio di Edilizia - Via Salaria 270 - Roma - Tel. 06/498111 - Fax 06/498112

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 47, INTERNO 21, PIANO T**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.).

Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km.

L'immobile staggito è costituito da un posto auto esterno posto al piano terra.

Il lotto di vendita risulta così costituito:

Posto auto scoperto esterno n. 21, catastalmente al sub. 25.

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.



**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 15-33-47, INTERNO 5, PIANO S1**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.).

Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km.

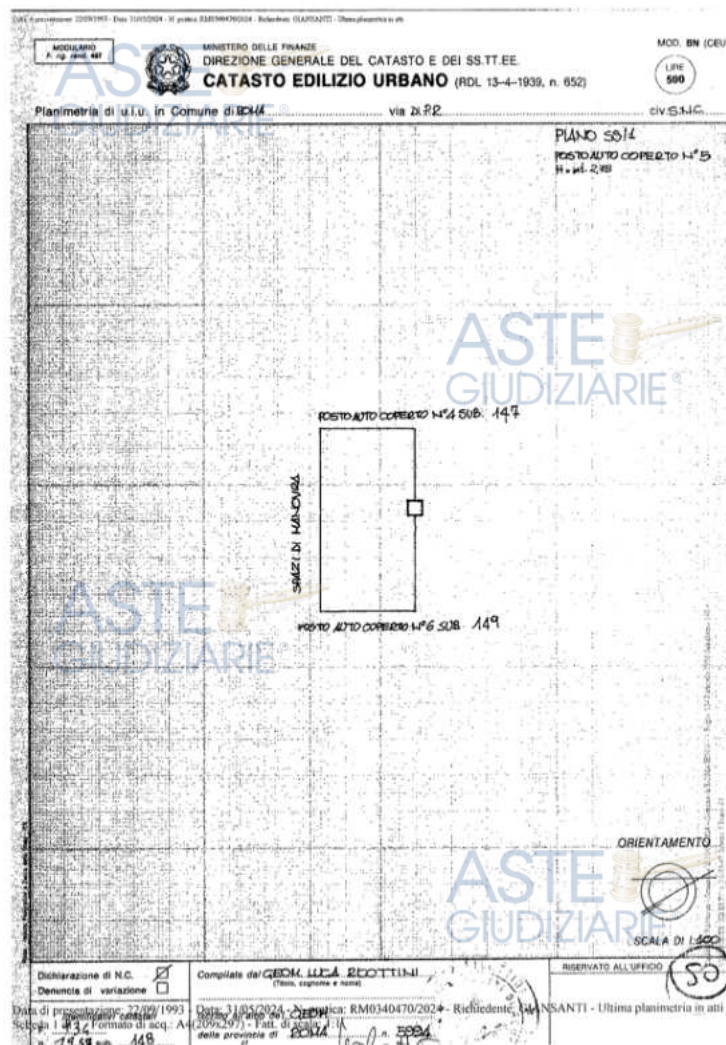
L'immobile staggito è costituito da un posto auto in autorimessa condominiale sita al piano 1° interrato del fabbricato.

Il lotto di vendita risulta così costituito:

Posto auto n. 5, catastalmente al sub. 148, in autorimessa condominiale.

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.



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 15-33-47, INTERNO 13, PIANO S1**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.).

Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km.

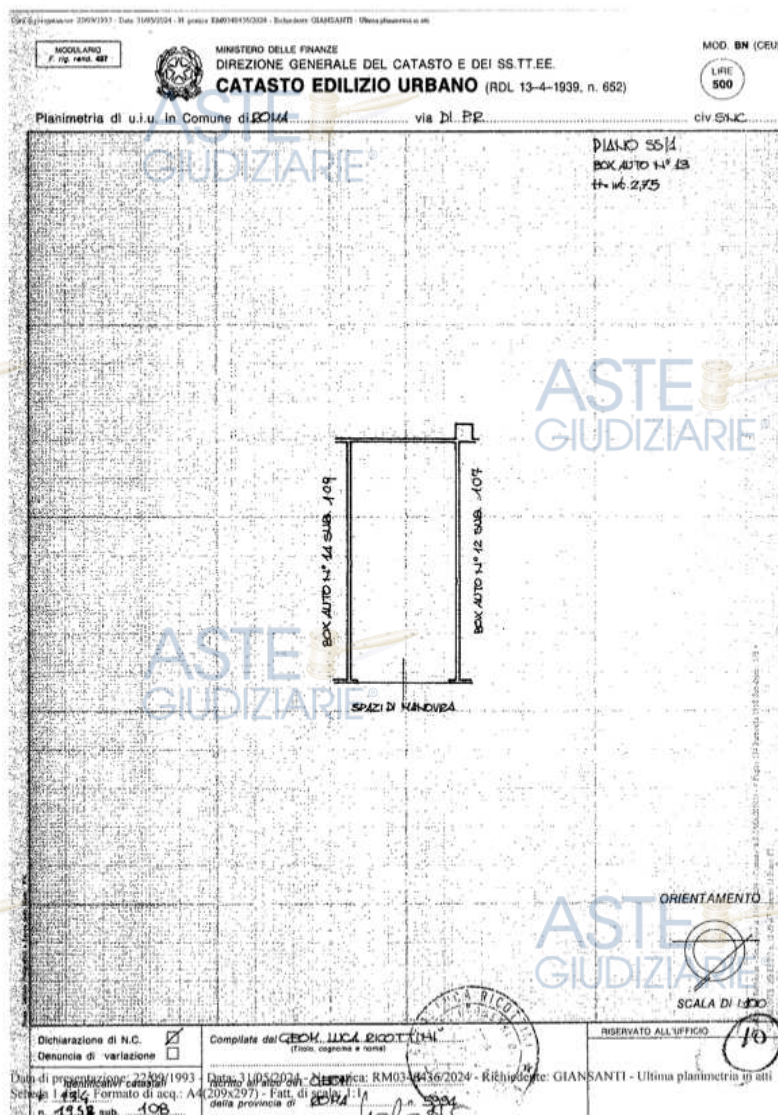
L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto di vendita risulta così costituito:

Box auto in autorimessa condominiale n. 13, catastalmente al sub. 108.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3

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:

- **....omissis....** (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- **....omissis....** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

L'immobile staggito confina con ufficio int. 23, corridoio d'ingresso uffici, scala D, distacchi su spazi condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	53,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 03/11/1993	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente. SOC. ***** **	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 91, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani

		Rendita € 5.500,27 Piano 3
Dal 03/11/1993 al 01/07/1994	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente.*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 183, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 2.200,11 Piano 3
Dal 01/07/1994 al 17/09/2010	Roma Capitale c.f. 02438750586 Diritto del Concedente 1/1.*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 183, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 2.200,11 Piano 3
Dal 17/09/2010 al 15/11/2024	Roma Capitale c.f. 02438750586 Diritto del Concedente 1/1. ....omissis..... in ***** superficiatia 1/1 Livellario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 183, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 2.200,11 Piano 3

Situazione dell'unità immobiliare.

- unità immobiliare che ha originato la precedente dal 22/09/1993. Costituzione del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 Rec.Arre.to98/99 (n. 67099.1/1993).
- dal 03/11/1993 Variazione del 03711/1003 in atti dal 27/12/1999 Fraz. (n.84241.1/1993).
- 22/11/2006 Variazione Toponomastica del 22/11/2006 Pratica n. RM0930636 in atti dal 22/11/2006 Variazione di Toponomastica (n.125619.1/2006).
- dal 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- dal 30/07/2020 Variazione Toponomastica del 30/07/2020 Pratica n. RM0255880 in atti dal 30/07/2020 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 117078.1/2020).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	183	6	A10	1	3 vani	67 mq	2200,11 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ufficio int. 22 in questione risulta di fatto fuso funzionalmente con i confinanti altri uffici, anch'essi staggiati, intt. 23 e 24.

Detta fusione di fatto è avvenuta per l'int. 22 in assenza di opere edili ma semplicemente rimuovendo il portoncino d'ingresso e conservando l'autonomia dell'impianto elettrico servente l'unità immobiliare.

I tre interni sono comunicanti tramite un corridoio, originariamente porzione del pianerottolo, inglobato e privatizzato tramite un portoncino blindato, mentre sono stati rimossi i singoli portoncini d'ingresso ai tre uffici.

L'immobile può essere riportato alla originaria consistenza riposizionando il portoncino d'ingresso a mezzo di opportune opere edili.

Non ci sarà bisogno di regolarizzare le predette difformità mediante CILA in sanatoria e successiva presentazione di una pratica DOCFA, si stimano i costi di ripristino complessivi € 3.000,00 a cura e spese dell'aggiudicatario.

Data di presentazione: 03/11/1993 - Data: 15/11/2024 - N. pratica: RM0646290/2024 - Richiedente: GIANSAANTI - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rog. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di Piano Regolatore civ. SMC

PIANO TERZO  
UFFICIO INT. 22  
SCALA D H=mt 2.70

CORPO SCALA "D"

CORRIDOIO INGR. UFFICI

UFFICIO B

DISTACCO SU SPAZI COMUNI

Rimozione portoncino ingresso

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal GEOM. LUCA RICOTTI  
(Titolo, cognome e nome)

Denuncia di variazione

Data di presentazione: 03/11/1993 - Data: 15/11/2024 - N. pratica: RM0646290/2024 - Richiedente: GIANSAANTI - Ultima planimetria in atti

Scheda I di identificazione: A4

F. 134

della provincia di ROMA n. 5994

RISERVATO ALL'UFFICIO

## PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in esame si trova compreso in un edificio all'interno del Piano di Zona n. 2 Ter "Fidene - Comparto C1/p".

L'edificio è stato realizzato dalla\*\*\*\*\* concessionaria del Diritto di Superficie per 99 anni rinnovabile da parte del Comune di Roma, giusta Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992, su terreno sito in Comune di Roma Lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciali per mc. 24.560 non residenziali effettivi di piano su area edificabile di mq. 4.386 circa.

Si precisa inoltre che ai sensi della L. 865/1971 art. 35 comma 8 lettera e) gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché tali disposizioni prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione solo relativamente ad Alloggi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Nello specifico lo stato manutentivo dell'int. 22 sub 183 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità. Si rilevano all'atto del sopralluogo esiti da pregresse infiltrazioni esterne.

## PARTI COMUNI

---

Dalla documentazione esaminata si evince che nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. I rapporti condominiali relativi alla proprietà sia comune che esclusiva di pertinenze delle porzioni edilizie stesse, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese, che risultano dagli atti di deposito del regolamento condominiale ai rogiti Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18/01/1994 rep. 15619/7452 trascritto il 03/02/1994 rep. 15833/7551.

### ART. 3 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE V

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i componenti il condominio le sottodescritte pertinenze del fabbricato:

- 1) le fondazioni, i muri e le opere di sostegno delle terre;
- 2) le strutture portanti ed i muri perimetrali;
- 3) i cavedi;
- 4) le facciate;
- 5) le chiostrine interne;
- 6) la rete fognante;
- 7) le colonne discendenti delle acque nere e delle acque bianche;
- 8) le griglie di areazione delle autorimesse;
- 9) le colonne montanti dell'acqua e dell'energia elettrica, da-

gli allacci delle utenze al fabbricato fino al punto di derivazione del relativo impianto ai locali di esclusiva proprietà dei singoli condomini;

- 10) la rete antincendio;
- 11) l'impianto di messa a terra;
- 12) le terrazze di copertura;
- 13) le scale di accesso, le strutture, e i muri perimetrali del vano interrato a quota - 5,20 m. di pertinenza del locale cabina di trasformazione ENEL;
- 14) tutte le zone comuni esterne al perimetro del fabbricato, ma comprese nel lotto. In particolare i muri controterra verso il Comparto R1, tutti i marciapiedi esterni e limitrofi al fabbricato, le zone porticate, i corselli per il raggiungimento dei posti auto esterni, ecc..

L'allegata Tabella 1 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e delle sue adiacenze di sopra elencate, colorate in giallo nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di ordinaria e di straordinaria manutenzione dell'immobile, nonché le spese assicurative, saranno ripartite tra i condomini sulla base dell'allegata Tabella 1.

#### ART. 4 - COSE COSTITUENTI PROPRIETÀ COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I PROPRIETARI DEGLI UFFICI.

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i proprietari degli uffici:

- 1) il locale posto a m. - 5,20 adibito a cabina elettrica a servizio dell'impianto di climatizzazione uffici;
- 2) i locali tecnici di detto impianto, sito al piano quarto;
- 3) la canalizzazione verticale ed orizzontale sia di adduzione che di scarico dell'impianto di climatizzazione;
- 4) la canalizzazione verticale ed orizzontale, sia interna che esterna dell'aria primaria e di ripresa dell'impianto di climatizzazione esclusa la pertinenza dei singoli uffici;
- 5) la canalizzazione verticale ed orizzontale di distribuzione dei singoli fain-coil, esclusa la pertinenza interna ai singoli uffici;
- 6) i corpi scala A, B, C e D, compresi gli atri di accesso e le vetrine, le rampe, i pianerottoli, gli impianti di illuminazione, nonché gli impianti citofonici, con esclusione degli apparecchi posti all'interno di ogni singolo ufficio. Per la sola scala D, i corridoi di piano anche se inseriti nella tabella millesimale n. 2, allegata al presente atto, costituiscono parte comune dei soli proprietari degli uffici che hanno accesso dai singoli corridoi della scala medesima;
- 7) i quattro ascensori, i relativi vani corsa, locali macchine, impianti elettrici e porte di accesso ai piani;

La Tabella 2 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni sopradescritte, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata al presente Regolamento.

1 A

Le spese di quanto elencato ai punti da 1) a 5) saranno ripartite secondo i millesimi espressi in detta Tabella 2. Le Tabelle 2A - 2B - 2C e 2D indicano i millesimi di riparto delle spese di gestione e di ordinaria manutenzione relative a quanto elencato ai punti 6) e 7), rispettivamente per le Scale A, B, C e D.

#### ART. 4 BIS

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari degli uffici del primo e del secondo piano, prospicienti il comparto R1:

1) i due corpi scala di accesso alle terrazze del primo e del secondo piano, colorate in blu nell'allegata planimetria.

La tabella 3 indica i millesimi di comproprietà in base ai quali saranno ripartite le spese relative.

#### ART. 4 TER

Sono di proprietà di alcuni uffici siti al 1° piano i due corpi scala paralleli a Via Monte Giberto e precisamente:

1) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso la Via Serra Petrona (colorato in verde nell'allegata planimetria).

2) Il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso Via Piagge (colorato in marrone nell'allegata planimetria).

Le tabelle 4A e 4B indicano i rispettivi millesimi di comproprietà e di riparto delle spese ad essi relative.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da ricerca effettuata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

Non si rileva situazione di servitù attiva o passiva.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato a travi e pilastri intelaiati, e solai in laterocemento.

Le tamponature sono esternamente rivestite con piastrelle di materiale di sintesi di forma quadrata di colore grigio con ricorsi orizzontali in colore più scuro e caratterizzate da grandi finestre.

La copertura è piana praticabile per manutenzioni sulla quale insistono i volumi tecnici e le macchine di trattamento aria (UTA).

Internamente le pareti sono rifinite a intonaco.

L'impianto elettrico è alimentato da rete a 220V e dotato di quadro generale con interruttori di sicurezza ad intervento automatico.

Le finestre hanno il telaio in alluminio e vetrocamera, le porte interno sono in legno tamburato essenza noce ed i pavimenti sono prevalentemente in gres porcellanato e parquet.

L'edificio è servito da impianto ascensore e citofonico.

Occupato dal debitore

Al momento dell'accesso l'immobile risultava completamente arredato con mobilia ed attrezzature di proprietà dell'esecutato ed occupato solamente da questi.

In realtà l'ufficio fu dato in locazione alla **....omissis....**S.r.L. con regolare contratto stipulato in data 01/01/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPRM1 UT ROMA 3 Settebagni al n. 1206 serie 3T.

Di detto contratto fu comunicato recesso da parte del conduttore in data 16/02/2023 con Raccomandata AR anticipata via pec \*\*\* \*\*\*\*\*

A fronte della comunicazione di recesso il locatore (**....omissis....**) non provvide alla necessaria comunicazione alla Agenzia delle Entrate ove, da ispezione effettuata dallo scrivente, risulta essere il contratto di locazione ancora attivo.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/07/1994</b>	<b>....omissis....</b> Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti in Roma	01/07/1994	16508	7931
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/07/1994	49091	27592
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

## Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro....*omissis*....S.r.L.

Formalità a carico della procedura

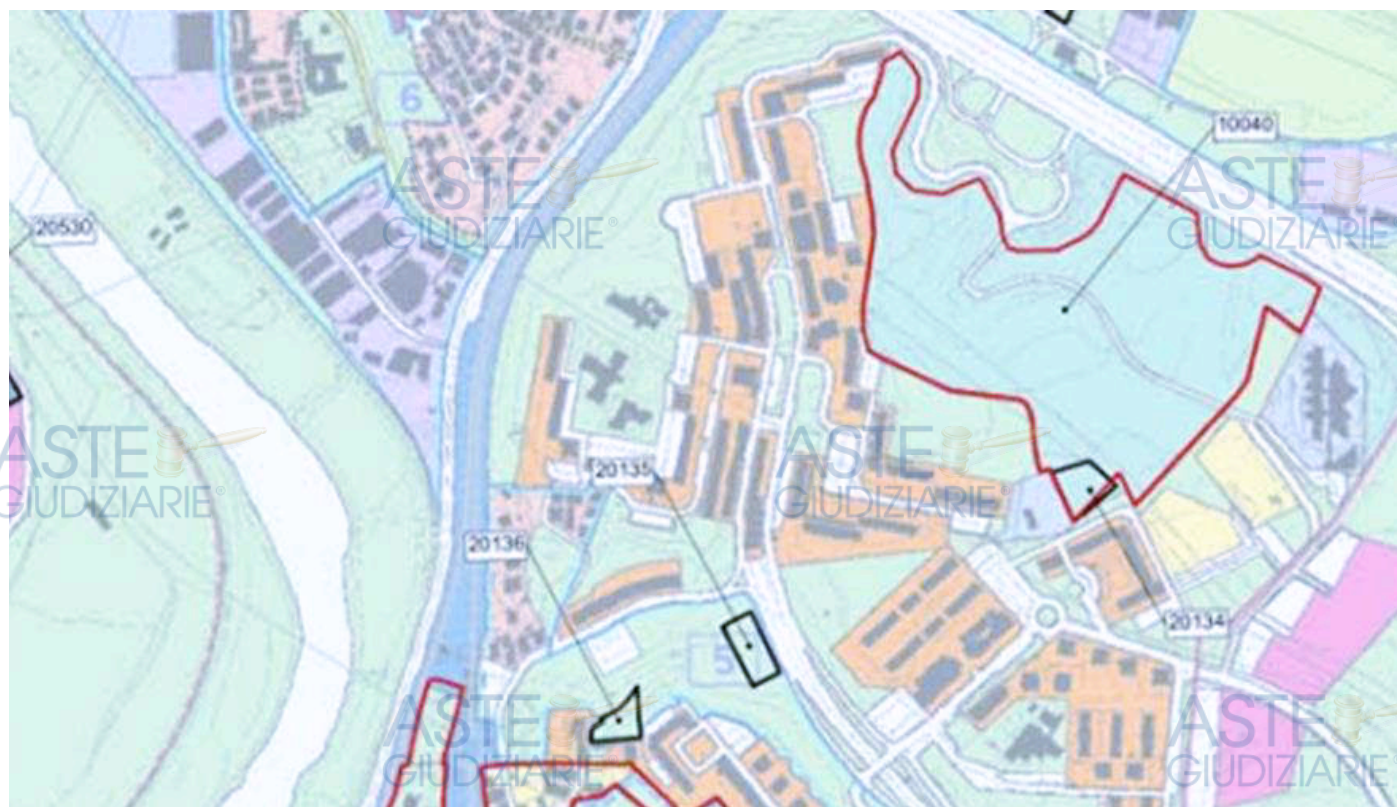
## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3.

Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48.

Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di: Concessione edilizia n.940/C del 09/07/1990 e successiva variante n.951/C del 28/10/1993.

Inoltre è stata stipulata, tra il Comune di Roma e la Convenzione Urbanistica a rogito del notaio G. Ungari Trasatti, del 10/07/1992, rep. n. 12560 racc. 5991, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona n.2 ter "Fidene I" - comparto "C1/p" - dal COMUNE DI ROMA a favore della società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (deliberazione di Giunta Municipale n.7215/83 e di Consiglio Comunale n.1929/83).

Si evince dall' articolo 2 "durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso della concessione", della suddetta convenzione, quanto segue:

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Si precisa infine che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e, che solo per gli alloggi a destinazione residenziale è prevista la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di massima cessione.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'Amministrazione del Condominio ha prodotto lo stato di morosità maturate alla data del 18/03/2025 pari ad € 890,16.

#### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3

#### **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

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

)

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

- **....omissis.....** (Proprietà superficaria 1/1)

**CONFINI**

L'immobile staggito confina con ufficio int. 24, corridoio d'ingresso uffici, distacchi su spazi condominiali.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	49,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 03/11/1993	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente.***** Proprietà superficiatia Livellario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 91, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 5500,27 mq Piano 3
Dal 03/11/1993 al 01/07/1994	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente.***** Proprietà superficiatia Livellario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 184, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 1.833,42 Piano 3
Dal 01/07/1994 al 17/09/2010	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente 1/1 ...omissis... S.R.L. in ***** c.f. ***** Proprietà superficiatia 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 184, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.833,42 Piano 3
Dal 17/09/2010 al 31/05/2024	Roma Capitale c.f. 02438750586 Proprietà per l'area 1/1 ...omissis... S.R.L. in Roma c.f. ***** Proprietà superficiatia 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 184, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 1.833,42 Piano 3

Situazione dell'unità immobiliare.

- unità immobiliare che ha generato il precedente dal 22/09/1993 COSTITUZIONE del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 67099.1/1993).
- dal 03711/1993 VARIAZIONE del 03/11/1993 in atti dal 27/12/1999 FRAZ. (n. 84241.1/1993).
- dal 22/11/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2006 Pratica n. RM0930637 in atti dal 22/11/2006

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125620.1/2006).

- dal 09/11/2015 VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	184	6	A10	1	2,5 vani	61 mq	1833,42 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ufficio int. 23 in questione risulta di fatto fuso materialmente con l'int. 24, anch'esso staggito, nonchè fuso funzionalmente con l'int. 22.

La fusione materiale con l'int. 24 è avvenuta tramite l'abbattimento di porzione di tramezzatura posta a confine tra i due immobili.

I tre interni sono comunicanti tramite un corridoio, originariamente porzione del pianerottolo, inglobato e privatizzato tramite un portoncino blindato, mentre sono stati rimossi i singoli portoncini d'ingresso ai tre interni.

Al momento dell'accesso si rileva peraltro difformità ulteriore dalla planimetria catastale consistente nella realizzazione di tramezzatura a delimitazione di un piccolo vano adiacente il bagno, nell'apertura di un vano porta d'accesso a detto nuovo vano posizionato sulla parete del corridoio e nella formazione di setti murari delimitanti l'accesso alla stanza originariamente comprendente il suddetto vano ora reso autonomo.

L'immobile ha conservato l'autonomia dell'impianto elettrico.

L'immobile può essere riportato alla originaria consistenza a mezzo di opportune opere edili.

I tre interni sono comunicanti tramite un corridoio, originariamente porzione del pianerottolo, inglobato e privatizzato tramite un portoncino blindato, mentre sono stati rimossi i singoli portoncini d'ingresso ai tre interni.

L'immobile può essere riportato alla originaria consistenza a mezzo di opportune opere edili.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante CILA in sanatoria e successiva presentazione di una pratica DOCFA € 3.000,00 oltre opere edili da stimare in altra sede a cura e spese dell'aggiudicatario.

MOD. LARBO  
F. sig. renz. 487



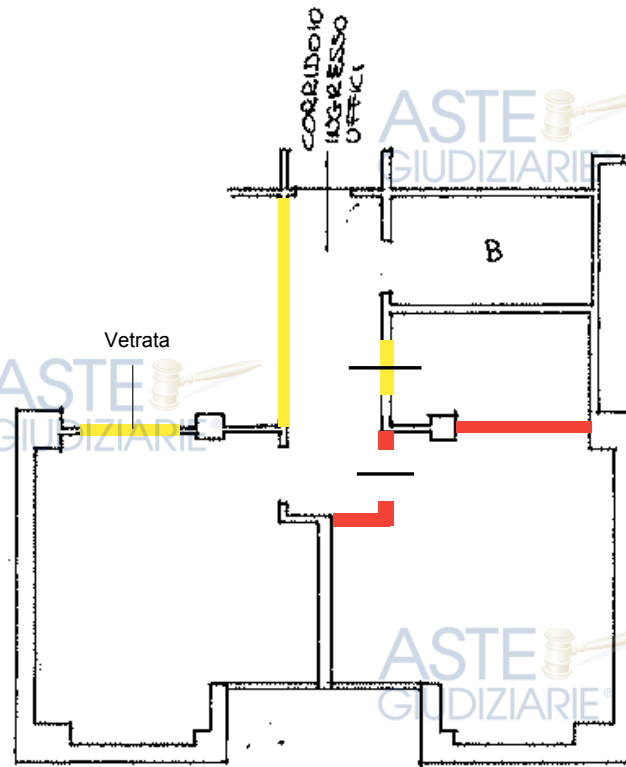
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di PIANO REGOLATORE civ. 51/C

PIANO TERZO  
UFFICIO INT. 23  
SCALA D H= mt 2,70



DISTACCO SU SPAZI COMUNI

DISTACCO SU SPAZI COMUNI

Ricostruzioni  
 Demolizioni

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. LUCA RICOTTINI  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 03/11/1993 - Data: 31/05/2024 - F. pratica: RM0340427/2024 - Richiedente: GIANSANTI - Ultima planimetria in atti

Scheda di Trattativa di 13/1 dalla provincia di ROMA

F. 13/1

della provincia di ROMA

## PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in esame si trova compreso in un edificio all'interno del Piano di Zona n. 2 Ter "Fidene - Comparto C1/p".

L'edificio è stato realizzato dalla \*\*\*\*\* . concessionaria del Diritto di Superficie per 99 anni rinnovabile da parte del Comune di Roma, giusta Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992, su terreno sito in Comune di Roma Lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciali per mc. 24.560 non residenziali effettivi di piano su area edificabile di mq. 4.386 circa.

Si precisa inoltre che ai sensi della L. 865/1971 art. 35 comma 8 lettera e) gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché tali disposizioni prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione solo relativamente ad Alloggi.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Nello specifico lo stato manutentivo dell'int. 23 sub 184 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità.

Si rilevano all'atto del sopralluogo esiti da pregresse infiltrazioni esterne.

## PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata si evince che nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. I rapporti condominiali relativi alla proprietà sia comune che esclusiva di pertinenze delle porzioni edilizie stesse, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese, che risultano dagli atti di deposito del regolamento condominiale ai rogiti Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18/01/1994 rep. 15619/7452 trascritto il 03/02/1994 rep. 15833/7551.

### ART. 3 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i componenti il condominio le sottodescritte pertinenze del fabbricato:

- 1) le fondazioni, i muri e le opere di sostegno delle terre;
- 2) le strutture portanti ed i muri perimetrali;
- 3) i cavedi;
- 4) le facciate;
- 5) le chiostrine interne;
- 6) la rete fognante;
- 7) le colonne discendenti delle acque nere e delle acque bianche;
- 8) le griglie di areazione delle autorimesse;
- 9) le colonne montanti dell'acqua e dell'energia elettrica, da-

gli allacci delle utenze al fabbricato fino al punto di derivazione del relativo impianto ai locali di esclusiva proprietà dei singoli condomini;

- 10) la rete antincendio;
- 11) l'impianto di messa a terra;
- 12) le terrazze di copertura;
- 13) le scale di accesso, le strutture, e i muri perimetrali del vano interrato a quota - 5,20 m. di pertinenza del locale cabina di trasformazione ENEL;
- 14) tutte le zone comuni esterne al perimetro del fabbricato, ma comprese nel lotto. In particolare i muri controterra verso il Comparto R1, tutti i marciapiedi esterni e limitrofi al fabbricato, le zone porticate, i corselli per il raggiungimento dei posti auto esterni, ecc..

L'allegata Tabella 1 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e delle sue adiacenze di sopra elencate, colorate in giallo nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di ordinaria e di straordinaria manutenzione dell'immobile, nonché le spese assicurative, saranno ripartite tra i condomini sulla base dell'allegata Tabella 1.

#### ART. 4 - COSE COSTITUENTI PROPRIETÀ COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I PROPRIETARI DEGLI UFFICI.

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i proprietari degli uffici:

- 1) il locale posto a m. - 5,20 adibito a cabina elettrica a servizio dell'impianto di climatizzazione uffici;
- 2) i locali tecnici di detto impianto, sito al piano quarto;
- 3) la canalizzazione verticale ed orizzontale sia di adduzione che di scarico dell'impianto di climatizzazione,
- 4) la canalizzazione verticale ed orizzontale, sia interna che esterna dell'aria primaria e di ripresa dell'impianto di climatizzazione esclusa la pertinenza dei singoli uffici;
- 5) la canalizzazione verticale ed orizzontale di distribuzione dei singoli fain-coil, esclusa la pertinenza interna ai singoli uffici;
- 6) i corpi scala A, B, C e D, compresi gli atri di accesso e le vetrine, le rampe, i pianerottoli, gli impianti di illuminazione, nonché gli impianti citofonici, con esclusione degli apparecchi posti all'interno di ogni singolo ufficio. Per la sola scala D, i corridoi di piano anche se inseriti nella tabella millesimale n. 2, allegata al presente atto, costituiscono parte comune dei soli proprietari degli uffici che hanno accesso dai singoli corridoi della scala medesima
- 7) i quattro ascensori, i relativi vani corsa, locali macchine, impianti elettrici e porte di accesso ai piani;

La Tabella 2 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni sopradescritte, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di quanto elencato ai punti da 1) a 5) saranno ripartite secondo i millesimi espressi in detta Tabella 2. Le tabelle 2A - 2B - 2C e 2D indicano i millesimi di riparto delle spese di gestione e di ordinaria manutenzione relative a quanto elencato ai punti 6) e 7), rispettivamente per le Scale A, B, C e D.

#### ART. 4 BIS

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari degli uffici del primo e del secondo piano, prospicienti il comparto R1:

1) i due corpi scala di accesso alle terrazze del primo e del secondo piano, colorate in blu nell'allegata planimetria.

La tabella 3 indica i millesimi di comproprietà in base ai quali saranno ripartite le spese relative.

#### ART. 4 TER

Sono di proprietà di alcuni uffici siti al I piano i due corpi scala paralleli a Via Monte Giberto e precisamente:

1) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso la Via Serra Petrona (colorato in verde nell'allegata planimetria).

2) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso Via Piagge (colorato in marrone nell'allegata planimetria).

Le tabelle 4A e 4B indicano i rispettivi millesimi di comproprietà e di riparto delle spese ad essi relative.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da ricerca effettuata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

Non si rileva situazione di servitù attiva o passiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato a travi e pilastri intelaiati e solai in laterocemento

Le tamponature sono esternamente rivestite con piastrelle di materiale di sintesi di forma quadrata di colore grigio con ricorsi orizzontali in colore più scuro e caratterizzate da grandi finestre.

La copertura è piana praticabile per manutenzioni sulla quale insistono i volumi tecnici e le macchine di trattamento aria (UTA).

Internamente le pareti sono rifinite a intonaco.

L'impianto elettrico è alimentato da rete a 220V e dotato di quadro generale con interruttori di sicurezza ad intervento automatico.

Le finestre hanno il telaio in alluminio e vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato essenza noce ed i pavimenti sono prevalentemente in gres porcellanato e parquet.

L'edificio è servito da impianto ascensore e citofonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Occupato dal debitore

Al momento dell'accesso l'immobile risultava completamente arredato con mobilia ed attrezzature di proprietà dell'esecutato ed occupato solamente da questi.

In realtà l'ufficio fu dato in locazione alla ....omissis.... S.r.L. con regolare contratto stipulato in data 01/01/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPRM1 UT ROMA 3 Settebagni al n. 1206 serie 3T.

Di detto contratto fu comunicato recesso da parte del conduttore in data 16/02/2023 con Raccomandata AR anticipata via pec\*\*\*\*\*

A fronte della comunicazione di recesso il locatore (....omissis.... S.r.L.) non provvede alla necessaria comunicazione alla Agenzia delle Entrate ove, da ispezione effettuata dallo scrivente, risulta essere il contratto di locazione ancora attivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1994	*****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti in Roma	01/07/1994	16508	7931
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/07/1994		27582
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008  
N° repertorio: 8323  
N° raccolta: 5278

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3.  
Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48.

Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di: Concessione edilizia n.940/C del 09/07/1990 e successiva variante n.951/C del 28/10/1993.

Inoltre è stata stipulata, tra il Comune di Roma e la Convenzione Urbanistica a rogito del notaio G. Ungari Trasatti, del 10/07/1992, rep. n. 12560 racc. 5991, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona n.2 ter "Fidene I" - comparto "C1/p" - dal COMUNE DI ROMA a favore della società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (deliberazione di Giunta Municipale n.7215/83 e di Consiglio Comunale n.1929/83).

Si evince dall' articolo 2 "durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso della concessione", della suddetta convenzione, quanto segue:

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Si precisa infine che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e, che solo per gli alloggi a destinazione residenziale è prevista la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di massima cessione.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministrazione del Condominio ha prodotto lo stato di morosità maturate alla data del 18/03/2025 pari ad € 817,79.

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3

### 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:

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

)

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

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)

### CONFINI

L'immobile staggito confina con ufficio int. 11 sub 83, corpo scala D, corridoio d'ingresso uffici, distacco su spazi condominiali.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	46,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>53,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 03/11/1993	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 91, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 5.500,27 Piano 3
Dal 22/09/1993 al 23/12/2002	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 185, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 1.466,74 Piano 3
Dal 03/11/1993 al 22/01/1999	Comune DI Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 91, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 1.466,74 Piano 3
Dal 23/12/2002 al 31/05/2024	Comune di Roma c.f. 02438750586 Proprietà per l'area Concedente per l'area. .... <b>omissis</b> .... S.R.L. in***** c.f.***** Proprietà superficaria 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 185, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 1.466,74 Piano 3

Situazione dell'unità immobiliare.

- dal 22/09/1993 Unità immobiliare che ha originato il precedente COSTITUZIONE del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 67099.1/1993).
- dal 03/11/1993 VARIAZIONE del 03/11/1993 in atti dal 27/12/1999 FRAZ. (n. 84241.1/1993).
- dal VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2006 Pratica n. RM0930638 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125621.1/2006).
- dal 09/11/2015 VARIAZIONE del 09/11/2015 INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE.
- dal 30/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2020 Pratica n. RM0255881 in atti dal 30/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 117079.1/2020).

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	185	6	A10	1	2 vani	53 mq	1466,74 €	3	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'int. 24 in questione risulta funzionalmente fuso con l'int. 22 e fuso di materialmente con l'int. 23.

Detta fusione materiale è avvenuta tramite l'abbattimento di porzione di tramezzatura originariamente a confine dei due int. 22 e 23.

I tre interni sono comunicanti tramite un corridoio, originariamente porzione del pianerottolo, inglobato e privatizzato tramite un portoncino blindato, mentre sono stati rimossi i singoli portoncini d'ingresso ai tre interni. Altra difformità rilevata al momento dell'accesso è la eliminazione di tramezzatura interna all'int. 22 in questione al fine di ottenere un unico ambiente.

E' stata inoltre praticata l'apertura del tramezzo a confine della limitrofa stanza dell'int. 23 a formare una finestratura con vetrata fissa per la comunicazione visiva tra i due interni.

L'immobile ha mantenuto l'autonomia dell'originario impianto elettrico.

L'immobile può essere riportato alla originaria consistenza a mezzo di opportune opere edili.

I tre interni sono comunicanti tramite un corridoio, originariamente porzione del pianerottolo, inglobato e privatizzato tramite un portoncino blindato, mentre sono stati rimossi i singoli portoncini d'ingresso ai tre interni.

L'immobile può essere riportato alla originaria consistenza a mezzo di opportune opere edili.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante CILA in sanatoria e successiva presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi € 3.000,00 oltre opere edili da stimare in altra sede a cura e spese dell'aggiudicatario.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MODULARIO  
F. dg. rend. 497



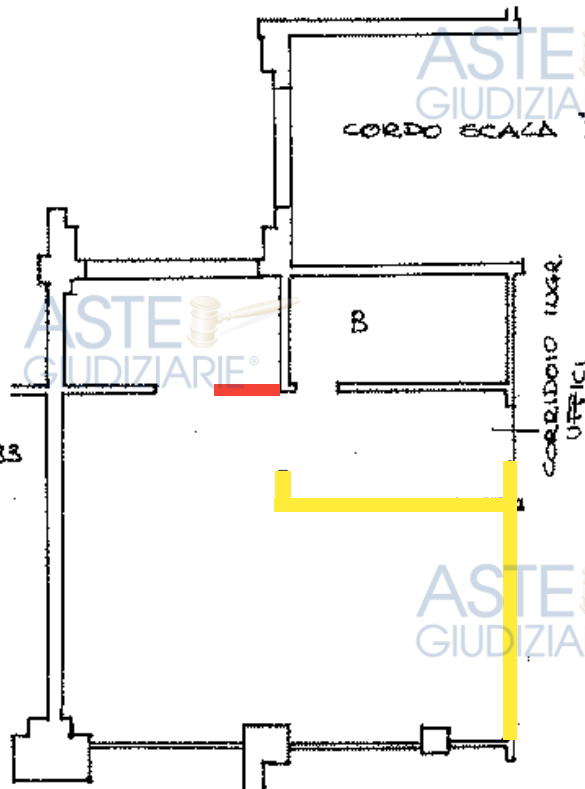
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)

LIRE  
500

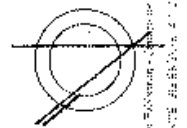
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via di PIANO REGOLATORE civ. SNC

PIANO TERZO  
UFFICIO INT. 24  
SCALA D H = mt 2,70



Ricostruzioni  
 Demolizioni

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Data di presentazione: 03/11/1993

Data: 31/05/2024 - N. pratica: RM0340466/2024

Redatto da: GIANNANTONI - Ultima planimetria in atti

Scheda I di aggiornamento: A4 (200x297) - Redatto da: GIANNANTONI

F. 134

Compilata da: Geom. Luca Ricattini  
(Tricia, cognome e nome)  
della provincia di ROMA n. 5994

RISERVATO ALL'UFFICIO

Immagine generata automaticamente dal software di catasti e di pianimetria in atti. È vietata la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Direzione Regionale del Catastro.

## PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in esame si trova compreso in un edificio all'interno del Piano di Zona n. 2 Ter "Fidene - Comparto C1/p".

L'edificio è stato realizzato dalla \*\*\*\*\* . concessionaria del Diritto di Superficie per 99 anni rinnovabile da parte del Comune di Roma, giusta Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992, su terreno sito in Comune di Roma Lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciali per mc. 24.560 non residenziali effettivi di piano su area edificabile di mq. 4.386 circa. Si precisa inoltre che ai sensi della L. 865/1971 art. 35 comma 8 lettera e) gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché tali disposizioni prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione solo relativamente ad Alloggi.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Nello specifico lo stato manutentivo dell'int. 24 sub 185 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità. Si rilevano all'atto del sopralluogo esiti da pregresse infiltrazioni esterne.

## PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata si evince che nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. I rapporti condominiali relativi alla proprietà sia comune che esclusiva di pertinenze delle porzioni edilizie stesse, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese, che risultano dagli atti di deposito del regolamento condominiale ai rogiti Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18/01/1994 rep. 15619/7452 trascritto il 03/02/1994 rep. 15833/7551.

### ART. 3 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i componenti il condominio le sottodescritte pertinenze del fabbricato:

- 1) le fondazioni, i muri e le opere di sostegno delle terre;
- 2) le strutture portanti ed i muri perimetrali;
- 3) i cavedi;
- 4) le facciate;
- 5) le chiostrine interne;
- 6) la rete fognante;
- 7) le colonne discendenti delle acque nere e delle acque bianche;
- 8) le griglie di areazione delle autorimesse;
- 9) le colonne montanti dell'acqua e dell'energia elettrica, da-

**ART. 4 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I PROPRIETARI DEGLI UFFICI.**

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i proprietari degli uffici:

- 1) il locale posto a m. - 5,20 adibito a cabina elettrica a servizio dell'impianto di climatizzazione uffici;
- 2) i locali tecnici di detto impianto, sito al piano quarto;
- 3) la canalizzazione verticale ed orizzontale sia di adduzione che di scarico dell'impianto di climatizzazione,
- 4) la canalizzazione verticale ed orizzontale, sia interna che esterna dell'aria primaria e di ripresa dell'impianto di climatizzazione esclusa la pertinenza dei singoli uffici;
- 5) la canalizzazione verticale ed orizzontale di distribuzione dei singoli fain-coil, esclusa la pertinenza interna ai singoli uffici;
- 6) i corpi scala A, B, C e D, compresi gli atri di accesso e le vetrine, le rampe, i pianerottoli, gli impianti di illuminazione, nonché gli impianti citofonici, con esclusione degli apparecchi posti all'interno di ogni singolo ufficio. Per la sola scala D, i corridoi di piano anche se inseriti nella tabella millesimale n. 2, allegata al presente atto, costituiscono parte comune dei soli proprietari degli uffici che hanno accesso dai singoli corridoi della scala medesima
- 7) i quattro ascensori, i relativi vani corsa, locali macchine, impianti elettrici e porte di accesso ai piani;

La Tabella 2 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni sopradescritte, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di quanto elencato ai punti da 1) a 5) saranno ripartite secondo i millesimi espressi in detta Tabella 2.

Le Tabelle 2A - 2B - 2C e 2D indicano i millesimi di riparto delle spese di gestione e di ordinaria manutenzione relative a quanto elencato ai punti 6) e 7), rispettivamente per le Scale A, B, C e D.

**ART. 4 BIS**

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari degli uffici del primo e del secondo piano, prospicienti il comparto R1:

- 1) i due corpi scala di accesso alle terrazze del primo e del secondo piano, colorate in blu nell'allegata planimetria.

La tabella 3 indica i millesimi di comproprietà in base ai quali saranno ripartite le spese relative.

**ART. 4 TER**

Sono di proprietà di alcuni uffici siti al I piano i due corpi scala paralleli a Via Monte Giberto e precisamente:

- 1) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso la Via Serra Petrona (colorato in verde nell'allegata planimetria).
- 2) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso Via Piagge (colorato in marrone nell'allegata planimetria).

Le tabelle 4A e 4B indicano i rispettivi millesimi di comproprietà e di riparto delle spese ad essi relative.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da ricerca effettuata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

Non si rileva situazione di servitù attiva o passiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato a travi e pilastri intelaiati, e solai in laterocemento

Le con tamponature sono esternamente rivestite con piastrelle di materiale di sintesi di forma quadrata di colore grigio con ricorsi orizzontali in colore più scuro e caratterizzate da grandi finestre.

La copertura è piana praticabile per manutenzioni sulla quale insistono i volumi tecnici e le macchine di trattamento aria (UTA).

Internamente le pareti sono rifinite a intonaco, i serramenti esterni.

L'impianto elettrico è alimentato da rete a 220V e dotato di quadro generale con interruttori di sicurezza ad intervento automatico.

Le finestre hanno il telaio in alluminio e vetrocamera, le porte interno sono in legno tamburato essenza noce ed i pavimenti sono prevalentemente in gres porcellanato e parquet.

L'edificio è servito da impianto ascensore e citofonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore

Al momento dell'accesso l'immobile risultava completamente arredato con mobilia ed attrezzature di proprietà dell'esecutato ed occupato solamente da questi.

In realtà l'ufficio fu dato in locazione alla **....omissis....**S.r.L. con regolare contratto stipulato in data 01/01/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPRM1 UT ROMA 3 Settebagni al n. 1206 serie 3T.

Di detto contratto fu comunicato recesso da parte del conduttore in data 16/02/2023 con Raccomandata AR anticipata via pec\*\*\*\*\*

A fronte della comunicazione di recesso il locatore (**....omissis....** S.r.L.) non provvede alla necessaria comunicazione alla Agenzia delle Entrate ove, da ispezione effettuata dallo scrivente, risulta essere il contratto di locazione ancora attivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002	....omissis....  Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita (poi rettificata con trascrizione n. 7841 del 30/01/2013)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pannunzio Franco in Roma	23/12/2002	59709	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/12/2002	135350	88992
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/12/2002	....omissis.... S.R.L. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita per atto di rettifica</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Pannunzio Franco	23/12/2002	59709
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Roma 1	30/01/2013	10280
				<b>Reg. part.</b>
				7841
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

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.

La compravendita del 23/12/2002 trascritta al n. 88992 viene successivamente rettificata con atto del 23/12/2002 trascritto al n. 7841 per errata indicazione di diritto ceduto. Quindi gli immobili passano per la piena proprietà superficaria definitivamente alla \*\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro....omissis....S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro....**omissis**....S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....**omissis**.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....**omissis**.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

#### **Trascrizioni**

#### **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....**omissis**.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3.  
Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48.  
Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di: Concessione edilizia n.940/C del 09/07/1990 e successiva variante n.951/C del 28/10/1993.

Inoltre è stata stipulata, tra il Comune di Roma e la Convenzione Urbanistica a rogito del notaio G. Ungari Trasatti, del 10/07/1992, rep. n. 12560 racc. 5991, ai sensi dell' art. 35 della Legge n.865/1971, per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona n.2 ter "Fidene I" - comparto "C1/p" - dal COMUNE DI ROMA a favore della società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (deliberazione di Giunta Municipale n.7215/83 e di Consiglio Comunale n.1929/83).

Si evince dall' articolo 2 "durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso della concessione", della suddetta convenzione, quanto segue:

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Si precisa infine che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e, che solo per gli alloggi a destinazione residenziale è prevista la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di massima cessione.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

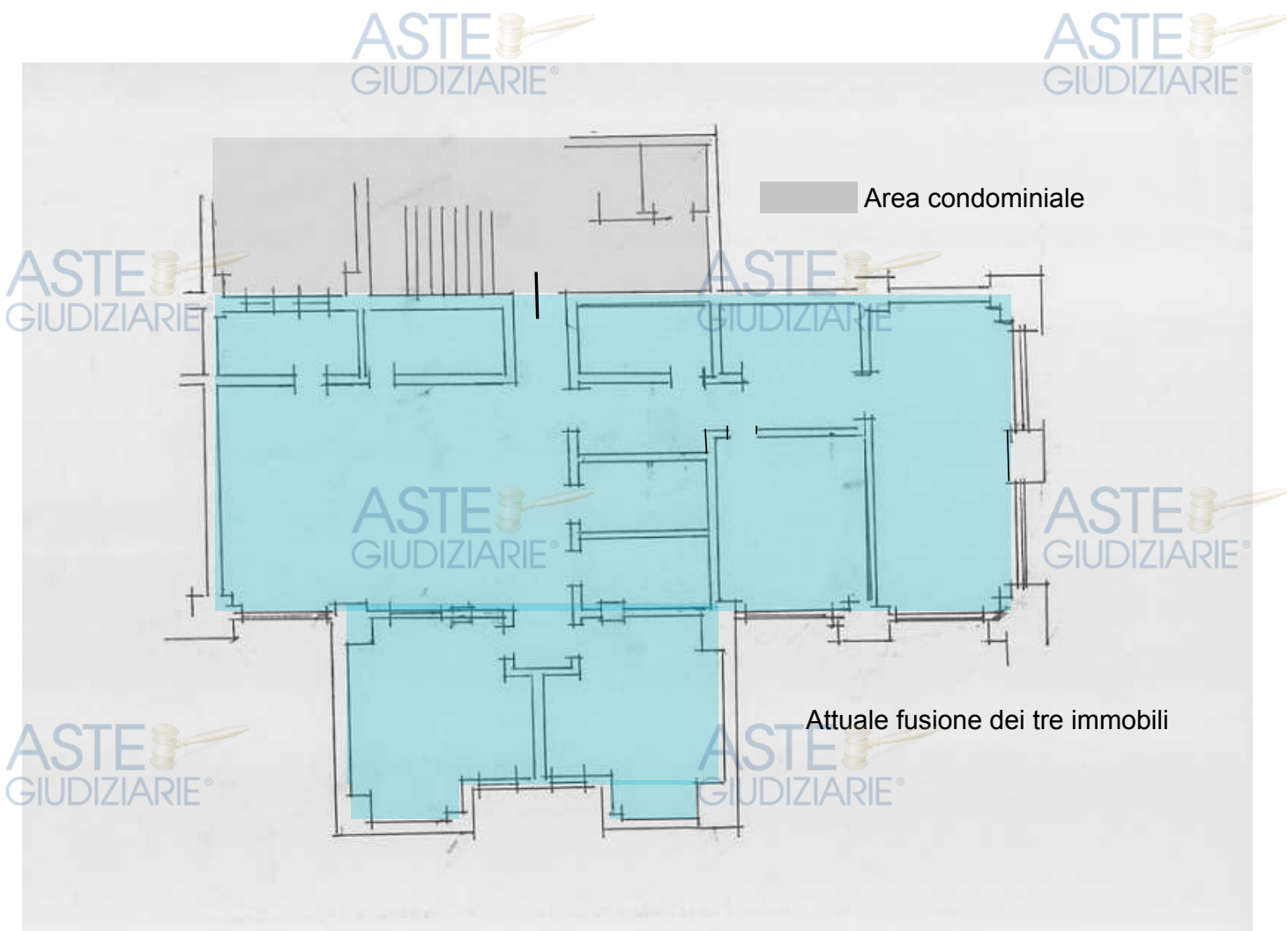
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

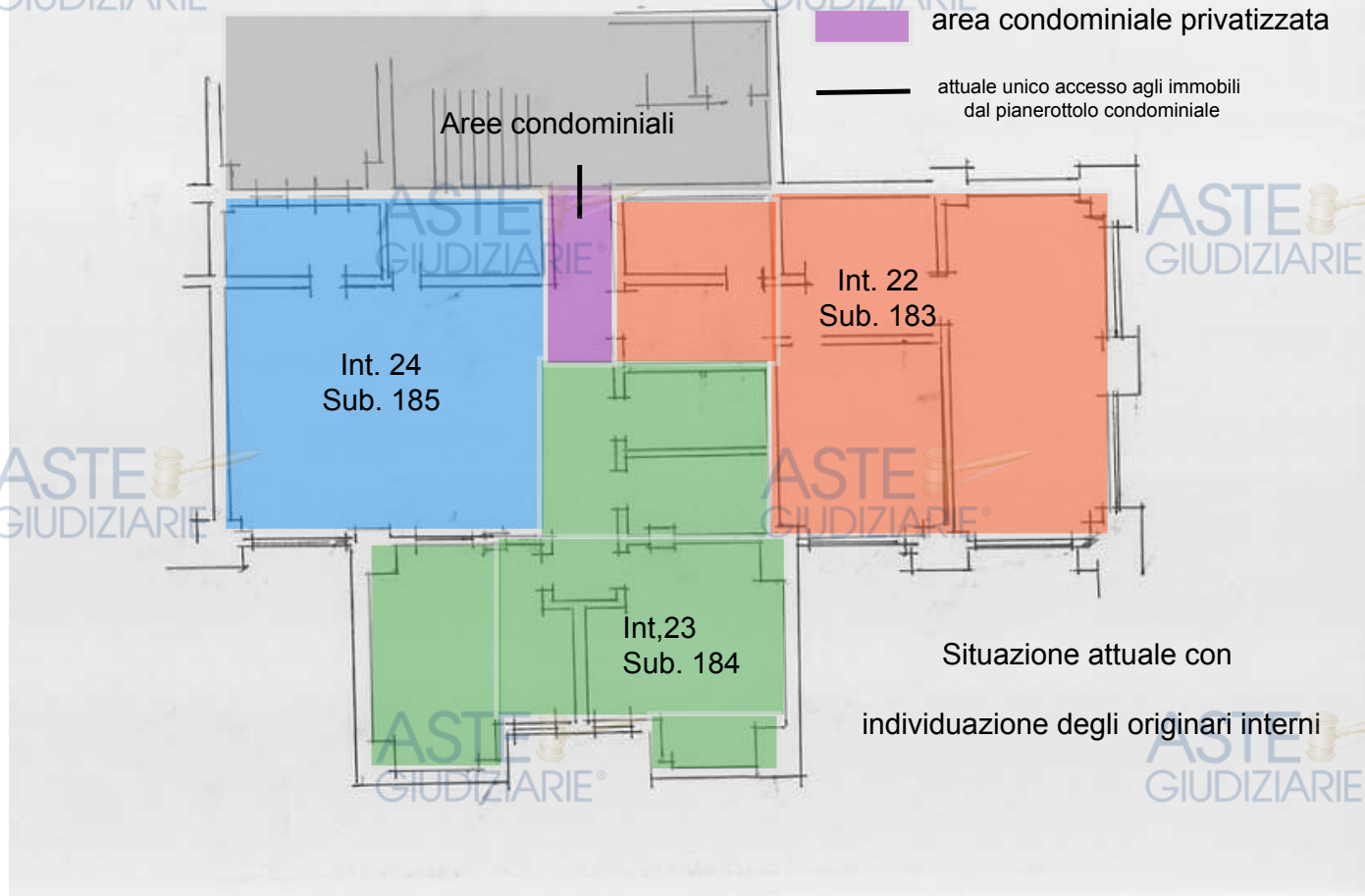
## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministrazione del Condominio ha prodotto lo stato di morosità maturate alla data del 18/03/2025 pari ad € 655,52.

## SITUAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE UFFICI

Le graficizzazioni evidenziano lo stato attuale dei tre uffici conseguente alla loro fusione con la privatizzazione di porzione di area condominiale d'accesso evidenziata nel secondo grafico.





## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T

### 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:

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)

Posto auto esterno n. 21 confinante con spazio di manovra, posto auto n. 20 e 22, distacco Via Monte Giberto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 01/07/1994	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente.*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 11 mq Rendita € 27,84 Piano T
Dal 01/07/1994 al 01/07/2010	Comune di Roma Diritto del Concedente 1/1.***** <b>.omissis....</b> *** c.f.***** Proprietà superficjarja 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 11 mq Rendita € 27,84 Piano T
Dal 17/09/2010 al 31/05/2024	Roma Capitale c.f. 02438750586 Proprietà per l'area 1/1 <b>....omissis....</b> ***** Proprietà superficjarja 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 11 mq Rendita € 27,84 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare

- dal 22/09/1993 COSTITUZIONE del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 67099.1/1993).
- dal 22/11/2006 VARIAZIONE TPONOMASTICA del 23/11/2006 Pratica n. RM0930490 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125489.1/2006).
- dal 09/11/2015 VARIAZIONE del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	25	6	C6	9	11 mq.	11 mq	27,84 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in esame si trova compreso in un edificio all'interno del Piano di Zona n. 2 Ter "Fidene - Comparto C1/p".

L'edificio è stato realizzato dalla \*\*\*\*\* concessionaria del Diritto di Superficie per 99 anni rinnovabile da parte del Comune di Roma, giusta Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992, su terreno sito in Comune di Roma Lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciali per mc. 24.560 non residenziali effettivi di piano si area edificabile di mq. 4.386 circa.

Si precisa inoltre che ai sensi della L. 865/1971 art. 35 comma 8 lettera e) gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché tali disposizioni prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione solo relativamente ad Alloggi.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si trova in stato conservativo normale.

## PARTI COMUNI

Il posto auto è all'esterno dell'edificio ma compreso nelle aree di pertinenza condominiale ed ha in comune con i posti auto confinanti la sede carrabile da cui ha accesso.

Dalla documentazione esaminata si evince che nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. I rapporti condominiali relativi alla proprietà sia comune che esclusiva di pertinenze delle porzioni edilizie stesse, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese, che risultano dagli atti di deposito del regolamento condominiale ai rogiti Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18/01/1994 rep. 15619/7452 trascritto il

**ART. 3 COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE**

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i componenti il condominio le sottodescritte pertinenze del fabbricato:

- 1) le fondazioni, i muri e le opere di sostegno delle terre;
- 2) le strutture portanti ed i muri perimetrali;
- 3) i cavedi;
- 4) le facciate;
- 5) le chiostrine interne;
- 6) la rete fognante;
- 7) le colonne discendenti delle acque nere e delle acque bianche;
- 8) le griglie di areazione delle autorimesse;
- 9) le colonne montanti dell'acqua e dell'energia elettrica, da-

gli allacci delle utenze al fabbricato fino al punto di derivazione del relativo impianto ai locali di esclusiva proprietà dei singoli condomini;

- 10) la rete antincendio;
- 11) l'impianto di messa a terra;
- 12) le terrazze di copertura;
- 13) le scale di accesso, le strutture, e i muri perimetrali del vano interrato a quota = 5,20 m. di pertinenza del locale cabina di trasformazione ENEL;
- 14) tutte le zone comuni esterne al perimetro del fabbricato, ma comprese nel lotto. In particolare i muri controterra verso il Comparto R1, tutti i marciapiedi esterni e limitrofi al fabbricato, le zone porticate, i corselli per il raggiungimento dei posti auto esterni, ecc..

L'allegata Tabella 1 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e delle sue adiacenze di sopra elencate, colorate in giallo nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di ordinaria e di straordinaria manutenzione dell'immobile, nonché le spese assicurative, saranno ripartite tra i condomini sulla base dell'allegata Tabella 1.

**ART. 4 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I PROPRIETARI DEGLI UFFICI.**

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i proprietari degli uffici:

- 1) il locale posto a m. - 5,20 adibito a cabina elettrica a servizio dell'impianto di climatizzazione uffici;
- 2) i locali tecnici di detto impianto, sito al piano quarto;
- 3) la canalizzazione verticale ed orizzontale sia di adduzione che di scarico dell'impianto di climatizzazione,
- 4) la canalizzazione verticale ed orizzontale, sia interna che esterna dell'aria primaria e di ripresa dell'impianto di climatizzazione esclusa la pertinenza dei singoli uffici;
- 5) la canalizzazione verticale ed orizzontale di distribuzione dei singoli fain-coil, esclusa la pertinenza interna ai singoli uffici;
- 6) i corpi scala A, B, C e D, compresi gli atri di accesso e le vetrine, le rampe, i pianerottoli, gli impianti di illuminazione, nonché gli impianti citofonici, con esclusione degli apparecchi posti all'interno di ogni singolo ufficio. Per la sola scala D, i corridoi di piano anche se inseriti nella tabella millesimale n. 2, allegata al presente atto, costituiscono parte comune dei soli proprietari degli uffici che hanno accesso dai singoli corridoi della scala medesima
- 7) i quattro ascensori, i relativi vani corsa, locali macchine, impianti elettrici e porte di accesso ai piani;

La Tabella 2 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni sopradescritte, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di quanto elencato ai punti da 1) a 5) saranno ripartite secondo i millesimi espressi in detta Tabella 2.

Le Tabelle 2A - 2B - 2C e 2D indicano i millesimi di riparto delle spese di gestione e di ordinaria manutenzione relative a quanto elencato ai punti 6) e 7), rispettivamente per le Scale A, B, C e D.

**ART. 4 BIS**

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari degli uffici del primo e del secondo piano, prospicienti il comparto R1:

- 1) i due corpi scala di accesso alle terrazze del primo e del secondo piano, colorate in blu nell'allegata planimetria.

La tabella 3 indica i millesimi di comproprietà in base ai quali saranno ripartite le spese relative.

**ART. 4 TER**

Sono di proprietà di alcuni uffici siti al I piano i due corpi scala paralleli a Via Monte Giberto e precisamente:

- 1) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso la Via Serra Petrona (colorato in verde nell'allegata planimetria).
- 2) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso Via Piagge (colorato in marrone nell'allegata planimetria).

Le tabelle 4A e 4B indicano i rispettivi millesimi di comproprietà e di riparto delle spese ad essi relative.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da ricerca effettuata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

Non si rileva situazione di servitù attiva o passiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto esterno all'edificio, collocato in area pertinenziale asfaltata e perimetrato a terra da delimitazioni a vernice.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore

Al momento dell'accesso il posto auto risultava libero.

In realtà fu dato in locazione alla **....omissis....** S.r.L. con regolare contratto stipulato in data 01/01/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPRM1 UT ROMA 3 Settebagni al n. 1206 serie 3T.

Di detto contratto fu comunicato recesso da parte del conduttore in data 16/02/2023 con Raccomandata AR anticipata via pec \*\*\*\*\* \*\*

A fronte della comunicazione di recesso il locatore (**....omissis....** \*\*\*\*\*) non provvide alla necessaria comunicazione alla Agenzia delle Entrate ove, da ispezione effettuata dallo scrivente, risulta essere il contratto di locazione ancora attivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1994	<b>....omissis....</b> S.R.L. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Noraio Giovanni Ungari Trasatti in Roma	01/07/1994	16508	7931
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma !	20/07/1994		27582
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

ASTE GIUDIZIARIE®  
Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

ASTE GIUDIZIARIE®

### Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48.

Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di: Concessione edilizia n.940/C del 09/07/1990 e successiva variante n.951/C del 28/10/1993.

Inoltre è stata stipulata, tra il Comune di Roma e la Convenzione Urbanistica a rogito del notaio G. Ungari Trasatti, del 10/07/1992, rep. n. 12560 racc. 5991, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona n.2 ter "Fidene I" - comparto "C1/p" - dal COMUNE DI ROMA a favore della società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (deliberazione di Giunta Municipale n.7215/83 e di Consiglio Comunale n.1929/83).

Si evince dall' articolo 2 "durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso della concessione", della suddetta convenzione, quanto segue: la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Si precisa infine che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e, che solo per gli alloggi a destinazione residenziale è prevista la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di massima cessione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministrazione del Condominio ha prodotto lo stato di morosità maturate alla data del 18/03/2025 pari ad € 14,82.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1

## 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:

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)

Poto auto coperto n.5 confinante con spazio di manovra, posto auto n. 4, terrapieno, posto auto n. 6.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 22/01/1999	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1
Dal 22/01/1999 al 23/12/2002	<i>....omissis....</i>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 52,37 Piano S1
Dal 23/12/2002 al 23/12/2002	<i>....omissis....</i>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1
Dal 23/12/2002 al 23/12/2002	<i>....omissis....</i>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 52,37 Piano S1
Dal 23/12/2002 al 23/12/2002	<i>....omissis....</i> S.R.L. c.f. ***** 4/4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1

Dal 23/12/2002 al 31/05/2024	Comune di Roma c.f. 02438750586 Proprietà per l'area concedente dell'area.  ....omissis.... S.R.L. c.f.***** Proprietà supficiaria 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1
------------------------------	---	---

Situazione dell'unità immobiliare.

- dal 22/09/1993 COSTITUZIONE del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 67099.1/1993).
- dal 22/11/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2006 Pratica n. RM0930611 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125597.1/2006).
- dal 09/11/2015 VARIAZIONE del 09/11/2015 INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE.
- DAL 14/09/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2022 Pratica n. RM0388432 in atti dal 14/09/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 388432.1/2022).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	148	6	C6	12	13 mq.	14 mq	52,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in esame si trova compreso in un edificio all'interno del Piano di Zona n. 2 Ter "Fidene - Comparto C1/p".

L'edificio è stato realizzato dalla \*\*\*\*\* concessionaria del Diritto di Superficie per 99 anni rinnovabile da parte del Comune di Roma, giusta Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992, su terreno sito in Comune di Roma Lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciali per mc. 24.560 non residenziali effettivi di piano si area edificabile di mq. 4.386 circa.

Si precisa inoltre che ai sensi della L. 865/1971 art. 35 comma 8 lettera e) gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché tali disposizioni prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione solo relativamente ad Alloggi.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è al ridosso del muro perimetrale, la pavimentazione è generalmente in buon o stato.

Il posto auto è all'interno della autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri box e posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui ha accesso.

Dalla documentazione esaminata si evince che nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. I rapporti condominiali relativi alla proprietà sia comune che esclusiva di pertinenze delle porzioni edilizie stesse, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese, che risultano dagli atti di deposito del regolamento condominiale ai rogiti Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18/01/1994 rep. 15619/7452 trascritto il 03/02/1994 rep. 15833/7551.

**ART. 3 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE**

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i componenti il condominio le sottodescritte pertinenze del fabbricato:

- 1) le fondazioni, i muri e le opere di sostegno delle terre;
- 2) le strutture portanti ed i muri perimetrali;
- 3) i cavedi;
- 4) le facciate;
- 5) le chiostrine interne;
- 6) la rete fognante;
- 7) le colonne discendenti delle acque nere e delle acque bianche;
- 8) le griglie di areazione delle autorimesse;
- 9) le colonne montanti dell'acqua e dell'energia elettrica, da

gli allacci delle utenze al fabbricato fino al punto di derivazione del relativo impianto ai locali di esclusiva proprietà dei singoli condomini;

- 10) la rete antincendio;
- 11) l'impianto di messa a terra;
- 12) le terrazze di copertura;
- 13) le scale di accesso, le strutture, e i muri perimetrali del vano interrato a quota - 5,20 m. di pertinenza del locale cabina di trasformazione ENEL;
- 14) tutte le zone comuni esterne al perimetro del fabbricato, ma comprese nel lotto. In particolare i muri controterra verso il Comparto R1, tutti i marciapiedi esterni e limitrofi al fabbricato, le zone porticate, i corselli per il raggiungimento dei posti auto esterni, ecc..

L'allegata Tabella 1 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e delle sue adiacenze di sopra elencate, colorate in giallo nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di ordinaria e di straordinaria manutenzione dell'immobile, nonché le spese assicurative, saranno ripartite tra i condomini sulla base dell'allegata Tabella 1.

ART. 4 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I PROPRIETARI DEGLI UFFICI.

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i proprietari degli uffici:

- 1) il locale posto a m. - 5,20 adibito a cabina elettrica a servizio dell'impianto di climatizzazione uffici;
- 2) i locali tecnici di detto impianto, sito al piano quarto;
- 3) la canalizzazione verticale ed orizzontale sia di adduzione che di scarico dell'impianto di climatizzazione,
- 4) la canalizzazione verticale ed orizzontale, sia interna che esterna dell'aria primaria e di ripresa dell'impianto di climatizzazione esclusa la pertinenza dei singoli uffici;
- 5) la canalizzazione verticale ed orizzontale di distribuzione dei singoli fain-coil, esclusa la pertinenza interna ai singoli uffici;
- 6) i corpi scala A, B, C e D, compresi gli atri di accesso e le vetrine, le rampe, i pianerottoli, gli impianti di illuminazione, nonché gli impianti citofonici, con esclusione degli apparecchi posti all'interno di ogni singolo ufficio. Per la sola scala D, i corridoi di piano anche se inseriti nella tabella millesimale n. 2, allegata al presente atto, costituiscono parte comune dei soli proprietari degli uffici che hanno accesso dai singoli corridoi della scala medesima
- 7) i quattro ascensori, i relativi vani corsa, locali macchine, impianti elettrici e porte di accesso ai piani;

La Tabella 2 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni sopradescritte, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di quanto elencato ai punti da 1) a 5) saranno ripartite secondo i millesimi espressi in detta Tabella 2.

Le Tabelle 2A - 2B - 2C e 2D indicano i millesimi di riparto delle spese di gestione e di ordinaria manutenzione relative a quanto elencato ai punti 6) e 7), rispettivamente per le Scale A, B, C e D.

#### ART. 4 BIS

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari degli uffici del primo e del secondo piano, prospicienti il comparto R1:

1) i due corpi scala di accesso alle terrazze del primo e del secondo piano, colorate in blu nell'allegata planimetria.

La tabella 3 indica i millesimi di comproprietà in base ai quali saranno ripartite le spese relative.

#### ART. 4 TER

Sono di proprietà di alcuni uffici siti al I piano i due corpi scala paralleli a Via Monte Giberto e precisamente:

1) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso la Via S. Maria Petrona (colorato in verde nell'allegata planimetria).

2) Il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso Via Piagge (colorato in marrone nell'allegata planimetria).

Le tabelle 4A e 4B indicano i rispettivi millesimi di comproprietà e di riparto delle spese ad essi relative.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da ricerca effettuata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

Non si rileva situazione di servitù attiva o passiva.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Posto auto contenuto in autorimessa condominiale interrata di fabbricato realizzato in cls armato con struttura intelaiata a travi e pilastri, perimetrazioni contro-terra in setti di cls armato.

Fondazioni non ispezionabili.

Accesso tramite rampa carrabile da pubblica via.

Ingresso presidiato da cancello metallico ad apertura automatizzata.

Pavimentazione in cemento industriale.

Posto auto individuato da strisce bianche di perimetrazione.

Il bene staggito è posto al di sotto di griglia di aerazione.

L'impianto elettrico è alimentato da rete a 220V, realizzato in tubazione plastica a vista con pulsanti di accensione

delle plafoniere illuminanti lineari a soffitto.

È presente quadro elettrico generale dotato di interruttori di sicurezza ad intervento automatico.

Non è presente Certificato di Prevenzione Incendi e l'Amm.ne Condominiale comunica che la struttura e gli impianti sono in corso di adeguamento alla normativa VV.F. per rilascio di nuova autorizzazione

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore

Al momento dell'accesso il posto auto risultava libero.

In realtà fu dato in locazione alla **....omissis....** S.r.L. con regolare contratto stipulato in data 01/01/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPRM1 UT ROMA 3 Settebagni al n. 1206 serie 3T.

Di detto contratto fu comunicato recesso da parte del conduttore in data 16/02/2023 con Raccomandata AR anticipata via pec \*\*\*\*\*

A fronte della comunicazione di recesso il locatore (**....omissis....** S.r.L.) non provvede alla necessaria comunicazione alla Agenzia delle Entrate ove, da ispezione effettuata dallo scrivente, risulta essere il contratto di locazione ancora attivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002	<b>....omissis....</b> S.R.L. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita per atto di rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pannunzio Franco	23/12/2002	59709	12055
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/01/2013	10280	7841
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 23/12/2002	<b>....omissis....</b>	<b>Compravendita (poi rettificata con trascrizione n. 7841 del 30/01/2013)</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Pannunzio Franco in Roma	23/12/2002			59709	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	24/12/2002			135350	88992
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

La compravendita del 23/12/2002 trascritta al n. 88992 viene successivamente rettificata con atto del 23/12/2002 trascritto al n. 7841 per errata indicazione di diritto ceduto. Quindi gli immobili passano per la piena proprietà superficaria definitivamente alla ....*omissis*.... S.R.L..

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Bomparte Stefano  
Data: 05/02/2015  
N° repertorio: 17182  
N° raccolta: 11529

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3.

Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48.

Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di: Concessione edilizia n.940/C del 09/07/1990 e successiva variante n.951/C del 28/10/1993.

Inoltre è stata stipulata, tra il Comune di Roma e la Convenzione Urbanistica a rogito del notaio G. Ungari Trasatti, del 10/07/1992, rep. n. 12560 racc. 5991, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona n.2 ter "Fidene I" - comparto "C1/p" - dal COMUNE DI ROMA a favore della società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (deliberazione di Giunta Municipale n.7215/83 e di Consiglio Comunale n.1929/83).

Si evince dall' articolo 2 "durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso della concessione", della suddetta convenzione, quanto segue: la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Si precisa infine che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e, che solo per gli alloggi a destinazione residenziale è prevista la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di massima cessione.

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

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

Non è presente Certificato di Prevenzione Incendi e l'Amm.ne Condominiale comunica che la struttura e gli impianti sono in corso di adeguamento alla normativa VV.F. per rilascio di nuova autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministrazione del Condominio ha prodotto lo stato di morosità maturate alla data del 18/03/2025 pari ad € 99,36.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 13, piano S1

## 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:

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

)

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

- **....omissis....** S.r.L. (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONFINI

Il box staggito n. 13 confina con spazio di manovra, box n. 14, terrapieno, box n. 12, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>22/09/1993</b> al <b>01/07/1994</b>	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente. *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 108, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 18 mq Rendita € 79,90 Piano S1
Dal <b>01/07/1994</b> al <b>17/09/2010</b>	Comune di Roma c.f. 02438750586 Diritto del Concedente 1/1 <b>....omissis....</b> ***** Proprietà superficiaria 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 108, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,90 Piano S1
Dal <b>17/09/2010</b> al <b>31/05/2024</b>	Roma Capitale c.f. 02438750586 Proprietà per l'area 1/1 <b>....omissis....</b> ***** Proprietà superficiaria 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 134, Part. 1958, Sub. 108, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,90 Piano S1

Situazione dell'unità immobiliare

- dal 22/09/1993 COSTITUZIONE del 22/09/1993 in atti dal 20/05/1998 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 67099.1/1993).
- dal 22/11/2006 VARIAZIONE TPONOMASTICA del 23/11/2006 Pratica n. RM0930567 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125557.1/2006).
- dal 09/11/2015 VARIAZIONE del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
- dal 14/09/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/06/2022 Pratica n. RM0388351 in atti dal 14/09/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 388351.1/2022).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1958	108	6	C6	13	17 mq.	18 mq	79,9 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in esame si trova compreso in un edificio all'interno del Piano di Zona n. 2 Ter "Fidene - Comparto C1/p".

L'edificio è stato realizzato dalla \*\*\*\*\* concessionaria del Diritto di Superficie per 99 anni rinnovabile da parte del Comune di Roma, giusta Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 10/07/1992, su terreno sito in Comune di Roma Lotto A per la realizzazione di un edificio per uffici ed attività commerciali per mc. 24.560 non residenziali effettivi di piano si area edificabile di mq. 4.386 circa.

Si precisa inoltre che ai sensi della L. 865/1971 art. 35 comma 8 lettera e) gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché tali disposizioni prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione solo relativamente ad Alloggi.

## STATO CONSERVATIVO

Normale.

## PARTI COMUNI

Il box è all'interno della autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri box e posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui ha accesso.

Dalla documentazione esaminata si evince che nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. I rapporti condominiali relativi alla proprietà sia comune che esclusiva di pertinenze delle porzioni edilizie stesse, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle

millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese, che risultano dagli atti di deposito del regolamento condominiale ai rogiti Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18/01/1994 rep. 15619/7452 trascritto il 03/02/1994 rep. 15833/7551.

**ART. 3 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE**

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i componenti il condominio le sottodescritte pertinenze del fabbricato:

- 1) le fondazioni, i muri e le opere di sostegno delle terre;
- 2) le strutture portanti ed i muri perimetrali;
- 3) i cavedi;
- 4) le facciate;
- 5) le chiostrine interne;
- 6) la rete fognante;
- 7) le colonne discendenti delle acque nere e delle acque bianche;
- 8) le griglie di areazione delle autorimesse;
- 9) le colonne montanti dell'acqua e dell'energia elettrica, da-

gli allacci delle utenze al fabbricato fino al punto di derivazione del relativo impianto ai locali di esclusiva proprietà dei singoli condomini;

- 10) la rete antincendio;
- 11) l'impianto di messa a terra;
- 12) le terrazze di copertura;
- 13) le scale di accesso, le strutture, e i muri perimetrali del vano interrato a quota - 5,20 m. di pertinenza del locale cabina di trasformazione ENEL;
- 14) tutte le zone comuni esterne al perimetro del fabbricato, ma comprese nel lotto. In particolare i muri controterra verso il Comparto R1, tutti i marciapiedi esterni e limitrofi al fabbricato, le zone porticate, i corselli per il raggiungimento dei posti auto esterni, ecc.

L'allegata Tabella 1 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato e delle sue adiacenze di sopra elencate, colorate in giallo nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di ordinaria e di straordinaria manutenzione dell'immobile, nonché le spese assicurative, saranno ripartite tra i condomini sulla base dell'allegata Tabella 1.

**ART. 4 - COSE COSTITUENTI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I PROPRIETARI DEGLI UFFICI.**

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i proprietari degli uffici:

- 1) il locale posto a m. - 5,20 adibito a cabina elettrica a servizio dell'impianto di climatizzazione uffici;
- 2) i locali tecnici di detto impianto, sito al piano quarto;
- 3) la canalizzazione verticale ed orizzontale sia di adduzione che di scarico dell'impianto di climatizzazione,
- 4) la canalizzazione verticale ed orizzontale, sia interna che esterna dell'aria primaria e di ripresa dell'impianto di climatizzazione esclusa la pertinenza dei singoli uffici;
- 5) la canalizzazione verticale ed orizzontale di distribuzione dei singoli fan-coil, esclusa la pertinenza interna ai singoli uffici;
- 6) i corpi scala A, B, C e D, compresi gli atri di accesso e le vetrine, le rampe, i pianerottoli, gli impianti di illuminazione, nonché gli impianti citofonici, con esclusione degli apparecchi posti all'interno di ogni singolo ufficio. Per la sola scala D, i corridoi di piano anche se inseriti nella tabella millesimale n. 2, allegata al presente atto, costituiscono parte comune dei soli proprietari degli uffici che hanno accesso dai singoli corridoi della scala medesima
- 7) i quattro ascensori, i relativi vani corsa, locali macchine, impianti elettrici e porte di accesso ai piani;

La Tabella 2 indica i millesimi di comproprietà delle parti comuni sopradescritte, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata al presente Regolamento.

Le spese di quanto elencato ai punti da 1) a 5) saranno ripartite secondo i millesimi espressi in detta Tabella 2. Le Tabelle 2A - 2B - 2C e 2D indicano i millesimi di riparto delle spese di gestione e di ordinaria manutenzione relative a quanto elencato ai punti 6) e 7), rispettivamente per le Scale A, B, C e D.

#### ART. 4 BIS

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari degli uffici del primo e del secondo piano, prospicienti il comparto R1:

1) i due corpi scala di accesso alle terrazze del primo e del secondo piano, colorate in blu nell'allegata planimetria.

La tabella 3 indica i millesimi di comproprietà in base ai quali saranno ripartite le spese relative.

#### ART. 4 TER

Sono di proprietà di alcuni uffici siti al I piano i due corpi scala paralleli a Via Monte Giberto e precisamente:

- 1) il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso la Via Serra Petrona (colorato in verde nell'allegata planimetria).
- 2) Il corpo scala esterno di accesso alla balconata del primo piano verso Via Piagge (colorato in marrone nell'allegata planimetria).

Le tabelle 4A e 4B indicano i rispettivi millesimi di comproprietà e di riparto delle spese ad essi relative.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da ricerca effettuata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

Non si rileva situazione di servitù attiva o passiva.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Box auto contenuto in autorimessa condominiale interrata realizzata in cls armato con struttura intelaiata a travi e pilastri, perimetrazioni contro-terra in setti di cls armato.

Fondazioni non ispezionabili.

Accesso tramite rampa carrabile da pubblica via.

Ingresso presidiato da cancello metallico ad apertura automatizzata.

Pavimentazione in cemento industriale.

Il box auto è dotato di porta metallica basculante automatizzata e di proprio impianto di illuminazione.

L'impianto elettrico generale è alimentato da rete a 220V, realizzato in tubazione plastica a vista con pulsanti di accensione delle plafoniere illuminanti lineari a soffitto.

E' presente quadro elettrico generale dotato di interruttori di sicurezza ad intervento automatico.

Non è presente Certificato di Prevenzione Incendi e l'Amm.ne Condominiale comunica che la struttura e gli impianti sono in corso di adeguamento alla normativa VV.F. per rilascio di nuova autorizzazione

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore

Al momento dell'accesso il box auto risultava libero.

In realtà fu dato in locazione alla ....**omissis**.... S.r.L. con regolare contratto stipulato in data 01/01/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPRM1 UT ROMA 3 Settebagni al n. 1206 serie 3T.

Di detto contratto fu comunicato recesso da parte del conduttore in data 16/02/2023 con Raccomandata AR anticipata via pec \*\*\*\*\*

A fronte della comunicazione di recesso il locatore (....**omissis**.... S.r.L.) non provvede alla necessaria comunicazione alla Agenzia delle Entrate ove, da ispezione effettuata dallo scrivente, risulta essere il contratto di locazione ancora attivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1994	.... <b>omissis</b> .... S.R.L. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti in Roma	01/07/1994	10508	7931
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/07/1994		27582
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

## Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

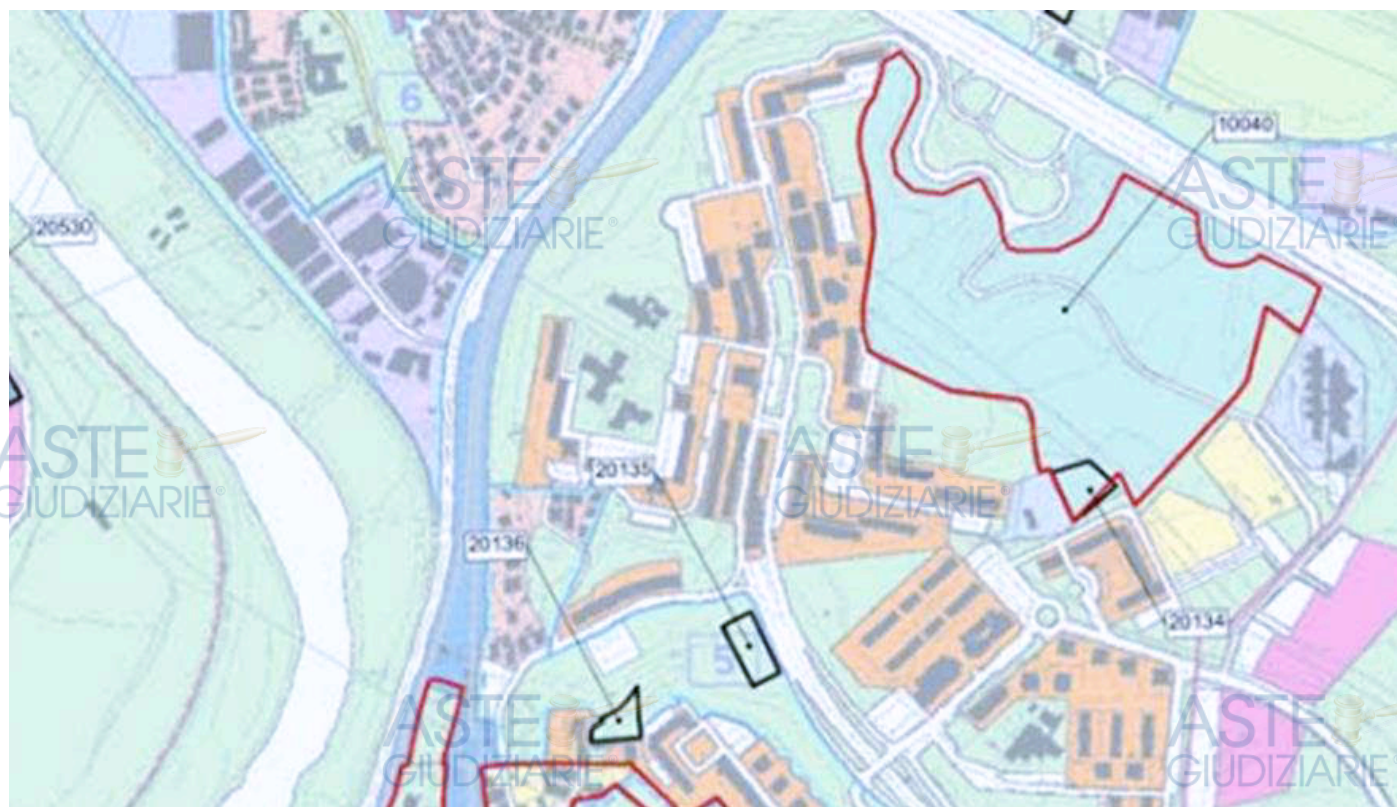
## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica:

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3.

Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48.

Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di: Concessione edilizia n.940/C del 09/07/1990 e successiva variante n.951/C del 28/10/1993.

Inoltre è stata stipulata, tra il Comune di Roma e la Convenzione Urbanistica a rogito del notaio G. Ungari Trasatti, del 10/07/1992, rep. n. 12560 racc. 5991, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona n.2 ter "Fidene I" - comparto "C1/p" - dal COMUNE DI ROMA a favore della società \*\*\*\*\* . con sede in \*\*\*\*\* (deliberazione di Giunta Municipale n.7215/83 e di Consiglio Comunale n.1929/83).

Si evince dall' articolo 2 "durata, contenuto, esercizio della concessione, criteri per la determinazione del corrispettivo in caso della concessione", della suddetta convenzione, quanto segue: la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Si precisa infine che gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e, che solo per gli alloggi a destinazione residenziale è prevista la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di massima cessione.

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

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

Non è presente Certificato di Prevenzione Incendi e l'Amm.ne Condominiale comunica che la struttura e gli impianti sono in corso di adeguamento alla normativa VV.F. per rilascio di nuova autorizzazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'Amministrazione del Condominio ha prodotto lo stato di morosità maturate alla data del 18/03/2025 pari ad € 410,88.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

##### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3  
L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito dii è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. **Il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 22, censito catastalmente al sub.183, composto da: ingresso, corridoio, un vano un bagno e due stanze.**

##### **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 183, Zc. 6, Categoria A10**

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

Eseguite le opportune ricerche di mercato per rilevare le quotazioni di vendita nella zona di immobili simili allo staggito per caratteristiche, destinazione e stato d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno ed equo fare riferimento al Listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 Semestre 2 - Comune di Roma - Fascia/Zona Suburbana Colle Salario (via Monte Giberto) Codice Zona E40 Microzona 145 Tipologia prevalente Abitazioni Civili - destinazione Uffici - Box - Posti auto coperti e scoperti.

Per gli uffici il prezzo oscilla da €/mq. 1.500,00 a €/mq. 2.200,00 di superficie commerciale, per cui il

valore medio risulta essere €/mq. 1.850,00.

Il valore locativo oscilla da €/mq./mese 7,8 ad €/mq./mese 11,5 con un valore medio locativo mese per superficie commerciale di €/mq. /mese 9,55.

Si procede quindi alla stima dell'immobile staggito quale libero da diritto superficario per poi effettuare la stima del valore della proprietà superficaria.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso dei seguenti metodi di stima:

- metodo sintetico-comparativo;
- metodo analitico.

#### **VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che l'unità è di tipo medio e con buoni requisiti qualitativi interni, il fabbricato è ubicato in area residenziale con vicinanza a strade con medio traffico, nell'insieme il bene possiede buone caratteristiche intrinseche, valutando anche lo stato generale e l'aspetto estetico in cui l'ufficio e il fabbricato si presenta, può essere assegnata una quotazione media pari a € 1.850,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 67,00 fornisce il seguente valore:

$Vm1 = \text{€/mq. } 1.850,00 \times \text{mq. } 67,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 125.300,00.$

#### **DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON CRITERIO ANALITICO**

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $V_i = C_m / R$ , in cui:  $V_i$  = Valore immobile  $C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% - 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)  $R$  = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, tra il 3,0 % ed il 6,0% pervenendo così al valore capitale cercato.

Adottando il valore medio di 9,55 €/mq. applicato agli immobili di tipo similare e in considerazione dello stato attuale dell'immobile nonché di un tasso del 5% si ottiene:

Tot. superficie netta ragguagliata: mq. 67,00

Reddito annuo per rendimento presunto:  $(\text{€ } 9,55/\text{mq.} \times \text{mq. } 67,00) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.678,00$

Detrazione per spese e oneri vari 15% = € 6.526,00

Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile  $Vm2 = \text{€ } 6.526,00 / 0,050 = \text{in c.t. } \text{€ } 130.500,00$

Pertanto, si renderanno omogenei i risultati operando la media dei due valori, ottenendo il più probabile valore venale dell'immobile:  $(\text{€ } 125.300,00 + \text{€ } 130.500,00) / 2 = \text{€ } 127.900,00$  pari ad un valore unitario di €/mq. 1.900,00 valore similare a quanto ottenuto con il metodo precedente confermando per un valore di mercato stimato in C.T.  $Vm = \text{€ } 127.900,00.$

Sarà pertanto  $VM = \text{€ } 127.900,00.$

#### **STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Ricadendo l'immobile in proprietà superficaria la titolarità risulta limitata nel tempo stabilito dalla

Convenzione che nel caso specifico ha durata di anni 99 dalla stipula e anni residuanti ad oggi 66.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, lo scrivente procede con il criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$VDS = Rn \times ((q^n) - 1) / r q^n$$

Ove sarà:

VDS = Valore del Diritto di Superficie

Rn = Reddito netto ricavabile dall'immobile

r = Tasso di capitalizzazione della redditività

n = numero degli anni di durata residuale del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Sostituendo i valori si otterrà:

$$Rn = € 6.526,00$$

$$r = 5\%$$

$$n = 66 \text{ anni}$$

$$q = 6\%$$

$$VDS = € 106.442,28 \text{ in c.t. } € 106.400,00$$

$$\text{Ovvero } € 106.400,00 / \text{mq. } 67 = € / \text{mq. } 1.588,00$$

L'immobile sarà dunque posto in vendita per il valore risultante dal diritto di Proprietà superficaria 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3	67,00 mq	1.588,00 €/mq	€ 106.396,00	100,00%	€ 106.400,00
				Valore di stima:	€ 106.400,00

Valore di stima: € 106.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

**Valore finale di stima: € 91.696,00**

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3  
L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salaro, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. **Il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 23, censito catastalmente al sub.184, composto da: corridoio, un bagno e due stanze.**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 184, Zc. 6, Categoria A10**

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

Eseguite le opportune ricerche di mercato per rilevare le quotazioni di vendita nella zona di immobili simili allo staggito per caratteristiche, destinazione e stato d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno ed equo fare riferimento al Listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 Semestre 2 - Comune di Roma - Fascia/Zona Suburbana Colle Salaro (via Monte Giberto) Codice Zona E40 Microzona 145 Tipologia prevalente Abitazioni Civili - destinazione Uffici - Box - Posti auto coperti e scoperti.

Il prezzo oscilla da €/mq. 1.500,00 a €/mq. 2.200,00 di superficie commerciale, per cui il valore medio risulta essere €/mq. 1.850,00.

Il valore locativo oscilla da €/mq./mese 7,8 ad €/mq./mese 11,5 con un valore medio locativo mese per superficie commerciale di €/mq. /mese 9,55.

Si procede quindi alla stima dell'immobile staggito quale libero da diritto superficario per poi effettuare la stima del valore della proprietà superficaria.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso dei seguenti metodi di stima:

- metodo sintetico-comparativo;
- metodo analitico.

#### **VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che l'unità è di tipo medio e con buoni requisiti qualitativi interni, il fabbricato è ubicato in area residenziale con vicinanza a strade con medio traffico, nell'insieme il bene possiede buone caratteristiche intrinseche, valutando anche lo stato generale e l'aspetto estetico in cui l'ufficio e il fabbricato si presenta, può essere assegnata una quotazione media pari a € 1.850,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 67,00 fornisce il seguente valore:

$$Vm1 = \text{€/mq. } 1.850,00 \times \text{mq. } 67,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 124.850,00.$$

#### **DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON CRITERIO ANALITICO**

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $Vi = Cm / R$ , in cui:  $Vi =$  Valore immobile  $Cm =$  reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% - 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)  $R =$  tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una

percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, tra il 3,0 % ed il 6,0% pervenendo così al valore capitale cercato.

Adottando il valore medio di 9,55 €/mq. applicato agli immobili di tipo similare e in considerazione dello stato attuale dell'immobile nonché di un tasso del 5%

si ottiene:

Tot. superficie netta ragguagliata: mq. 61,00

Reddito annuo per rendimento presunto: (€ 9,55/mq. x mq. 61,00) \* 12 mesi = € 6.990,00

Detrazione per spese e oneri vari 15% = € 5.940,00

Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile  $V_{m2} = € 5.940,00 / 0,050 =$  in c.t. € 118.800,00

Pertanto, si renderanno omogenei i risultati operando la media dei due valori, ottenendo il più probabile valore venale dell'immobile:  $(€ 112.800,00 + € 118.800,00) / 2 = € 115.800,00$  pari ad un valore unitario in c.t. di €/mq. 1.900,00 valore similare a quanto ottenuto con il metodo precedente confermando la stima valore di mercato stimato in C.T.  $V_m = € 115.800,00$ .

Sarà pertanto  $VM = € 115.800,00$ .

#### **STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Ricadendo l'immobile in proprietà superficiaria la titolarità risulta limitata nel tempo stabilito dalla Convenzione che nel caso specifico ha durata di anni 99 dalla stipula e anni residuanti ad oggi 66.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, lo scrivente procede con il criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$VDS = R_n \times ((q^n) - 1) / r q^n$$

Ove sarà:

VDS = Valore del Diritto di Superficie

$R_n$  = Reddito netto ricavabile dall'immobile

$r$  = Tasso di capitalizzazione della redditualità

$n$  = numero degli anni di durata residuale del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Sostituendo i valori si otterrà:

$$R_n = € 5.940,00$$

$$r = 5\%$$

$$n = 66 \text{ anni}$$

$$q = 6\%$$

$$\mathbf{VDS = € 114.054,00 \text{ in c.t. } € 114.000,00}$$

Ovvero €114.000,00 / mq. 61,00 = €/mq. 1.870,00

L'immobile sarà dunque posto in vendita per il valore risultante dal diritto di Proprietà superficiaria 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3	61,00 mq	1.870,00 €/mq	€ 114.070,00	100,00%	€ 114.000,00
				Valore di stima:	€ 114.000,00

Valore di stima: € 96.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 83.240,00

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3  
 L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salaro, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. **Il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 24, censito catastalmente al sub.185, composto da: ingresso, un vano un bagno ed una stanza.**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 185, Zc. 6, Categoria A10**

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

Eseguite le opportune ricerche di mercato per rilevare le quotazioni di vendita nella zona di immobili simili allo staggito per caratteristiche, destinazione e stato d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno ed equo fare riferimento al Listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 Semestre 2 - Comune di Roma - Fascia/Zona Suburbana Colle Salaro (via Monte Giberto) Codice Zona E40 Microzona 145 Tipologia prevalente Abitazioni Civili - destinazione Uffici - Box - Posti auto coperti e scoperti.

Il prezzo oscilla da €/mq. 1.500,00 a €/mq. 2.200,00 di superficie commerciale, per cui il valore medio risulta essere €/mq. 1.850,00.

Il valore locativo oscilla da €/mq./mese 7,8 ad €/mq./mese 11,5 con un valore medio locativo mese per superficie commerciale di €/mq. /mese 9,55.

Si procede quindi alla stima dell'immobile staggito quale libero da diritto superficario per poi effettuare la stima del valore della proprietà superficaria.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato (valore venale) dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso dei seguenti metodi di stima:

### VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che l'unità è di tipo medio e con buoni requisiti qualitativi interni, il fabbricato è ubicato in area residenziale con vicinanza a strade con medio traffico, nell'insieme il bene possiede buone caratteristiche intrinseche, valutando anche lo stato generale e l'aspetto estetico in cui l'ufficio e il fabbricato si presenta, può essere assegnata una quotazione media pari a € 1.850,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 67,00 fornisce il seguente valore:

$V_{m1} = \text{€}/\text{mq. } 1.850,00 \times \text{mq. } 53,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 98.000,00.$

### DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON CRITERIO ANALITICO

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $V_i = C_m / R$ , in cui:  $V_i$  = Valore immobile  $C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% - 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)  $R$  = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, tra il 3,0 % ed il 6,0% pervenendo così al valore capitale cercato.

Adottando il valore medio di 9,55 €/mq. applicato agli immobili di tipo simile e in considerazione dello stato attuale dell'immobile nonché di un tasso del 5% si ottiene:

Tot. superficie netta ragguagliata: mq. 53,00

Reddito annuo per rendimento presunto:  $(\text{€ } 9,55/\text{mq.} \times \text{mq. } 53,00) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.074,00$

Detrazione per spese e oneri vari 15% = € 5.163,00

Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile  $V_{m2} = \text{€ } 5.163,00 / 0,050 = \text{in c.t. } \text{€ } 103.300,00$

Pertanto, si renderanno omogenei i risultati operando la media dei due valori, ottenendo il più probabile valore venale dell'immobile:  $(\text{€ } 98.000,00 + \text{€ } 103.300,00) / 2 = \text{€ } 100.650,00$  pari ad un valore unitario di €/mq. 1.900,00 valore simile a quanto ottenuto con il metodo precedente confermando la stima per un valore di mercato stimato in C.T.  $V_m = \text{€ } 100.650,00.$

Sarà pertanto il VM = € 100.650,00.

### STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Ricadendo l'immobile in proprietà superficiaria la titolarità risulta limitata nel tempo stabilito dalla Convenzione che nel caso specifico ha durata di anni 99 dalla stipula e anni residuanti ad oggi 66.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, lo scrivente procede con il criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$VDS = R_n \times ((q^n) - 1) / r q^n$$

Ove sarà:

VDS = Valore del Diritto di Superficie

$R_n$  = Reddito netto ricavabile dall'immobile  
 $r$  = Tasso di capitalizzazione della redditività  
 $n$  = numero degli anni di durata residuale del diritto di superficie  
 $q = 1 + r$   
 Sostituendo i valori si otterrà:

$R_n = € 5.163,00$   
 $r = 5\%$   
 $n = 66$  anni  
 $q = 6\%$

VDS = € 99.134,86 in c.t. € 99.100,00

Ovvero € 99.100,00 / mq. 53,00 = €/mq. 1.870,00

L'immobile sarà dunque posto in vendita per il valore risultante dal diritto di Proprietà superficaria 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3	53,00 mq	1.870,00 €/mq	€ 99.110,00	100,00%	€ 99.100,00
Valore di stima:					€ 99.100,00

Valore di stima: € 99.100,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 86.190,00**

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T  
 L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salaria, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un posto auto esterno posto al piano terra. **Il lotto di vendita risulta così costituito: Posto auto scoperto esterno n. 21, catastalmente al sub. 25.**

### **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6**

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

Eseguite le opportune ricerche di mercato per rilevare le quotazioni di vendita nella zona di immobili simili allo staggito per caratteristiche, destinazione e stato d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno ed equo fare riferimento al Listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 Semestre 2 - Comune di Roma - Fascia/Zona Suburbana Colle Salario (via Monte Giberto) Codice Zona E40 Microzona 145 Tipologia prevalente Abitazioni Civili - destinazione Box - Posti auto coperti e scoperti.

Il prezzo oscilla da €/mq. 500,00 a €/mq. 750,00 di superficie commerciale, per cui il valore medio risulta essere €/mq. 625,00.

Il valore locativo oscilla da €/mq./mese 3,0 ad €/mq./mese 4,5 con un valore medio locativo mese per superficie commerciale di €/mq. /mese 3,75.

Si procede quindi alla stima dell'immobile staggito quale libero da diritto superficiario per poi effettuare la stima del valore della proprietà superficiaria.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso dei seguenti metodi di stima:

- metodo sintetico-comparativo;
- metodo analitico.

#### **VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

All'immobile oggetto della presente perizia, data l'appetibilità sul mercato di posti auto, può essere assegnata una quotazione pari ad € 750,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 11,00 fornisce il seguente valore:

$$Vm1 = \text{€/mq. } 625,00 \times \text{mq. } 11,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 8.250,00.$$

#### **DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON CRITERIO ANALITICO**

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $V_i = C_m / R$ , in cui:  $V_i$  = Valore immobile  $C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% - 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)  $R$  = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, tra il 3,0 % ed il 6,0% pervenendo così al valore capitale cercato.

Adottando il valore medio di 3,75 €/mq. applicato agli immobili di tipo simile e in considerazione dello stato attuale dell'immobile nonché di un tasso del 5% si ottiene:

Tot. superficie netta ragguagliata: mq. 11,00

Reddito annuo per rendimento presunto: (€ 3,75/mq. x mq. 11,00) \* 12 mesi = € 495,00

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 455,50

Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile  $Vm2 = \text{€ } 455,50 / 0,050 = \text{in c.t. } \text{€ } 8.900,00$

Pertanto, si renderanno omogenei i risultati operando la media dei due valori, ottenendo il più probabile

valore venale dell'immobile:  $(€ 8.250,00 + € 8.900,00) / 2 = € 8.575,00$  in c.t. € 8.600,00 pari ad un valore unitario di €/mq. 782,00.

Sarà pertanto il VM = € 8.600,00.

### STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Ricadendo l'immobile in proprietà superficiaria la titolarità risulta limitata nel tempo stabilito dalla Convenzione che nel caso specifico ha durata di anni 99 dalla stipula e anni residuanti ad oggi 66.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, lo scrivente procede con il criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$VDS = Rn \times ((q^n) - 1) / rq^n$$

Ove sarà:

VDS = Valore del Diritto di Superficie

Rn = Reddito netto ricavabile dall'immobile

r = Tasso di capitalizzazione della redditualità

n = numero degli anni di durata residuale del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Sostituendo i valori si otterrà:

$$Rn = € 455,50$$

$$r = 5\%$$

$$n = 66 \text{ anni}$$

$$q = 6\%$$

$$VDS = € 7.447,00$$

Ovvero € 7.447,00 / mq. 11,00 = €/mq. 677,00

L'immobile sarà dunque posto in vendita per il valore risultante dal diritto di Proprietà superficiaria 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T	11,00 mq	677,00 €/mq	€ 7.447,00	100,00%	€ 7.447,00
Valore di stima:					€ 7.447,00

Valore di stima: € 7.447,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

**Valore finale di stima: € 6.854,00**

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1  
L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un posto auto in autorimessa condominiale sita al piano 1° interrato del fabbricato. **Il lotto di vendita risulta così costituito: Posto auto n. 5, catastalmente al sub. 148, in autorimessa condominiale.**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6, Categoria C6**

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

Eseguite le opportune ricerche di mercato per rilevare le quotazioni di vendita nella zona di immobili simili allo staggito per caratteristiche, destinazione e stato d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno ed equo fare riferimento al Listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 Semestre 2 - Comune di Roma - Fascia/Zona Suburbana Colle Salario (via Monte Giberto) Codice Zona E40 Microzona 145 Tipologia prevalente Abitazioni Civili - destinazione Posti auto coperti.

Il prezzo oscilla da €/mq. 750,00 a €/mq. 1.150,00 di superficie commerciale, per cui il valore medio risulta essere €/mq. 950,00.

Il valore locativo oscilla da €/mq./mese 4,8 ad €/mq./mese 7,0 con un valore medio locativo mese per superficie commerciale di €/mq. /mese 5,90.

Si procede quindi alla stima dell'immobile staggito quale libero da diritto superficario per poi effettuare la stima del valore della proprietà superficaria.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato (valore venale) dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso dei seguenti metodi di stima:

- metodo sintetico-comparativo;
- metodo analitico.

**VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che l'unità è di tipo medio e con buoni requisiti qualitativi interni, il fabbricato è ubicato in area residenziale con vicinanza a strade con medio traffico, nell'insieme il bene possiede buone caratteristiche intrinseche, valutando anche lo stato generale e l'aspetto estetico in cui l'ufficio e il fabbricato si presenta, può essere assegnata una quotazione media pari a € 1.850,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 67,00 fornisce il seguente valore:  $Vm1 = \text{€/mq. } 950,00 \times \text{mq. } 12,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 11.400,00$ .

**DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON CRITERIO ANALITICO**

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $Vi = Cm / R$ , in cui:  $Vi =$  Valore immobile  $Cm =$  reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% - 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)  $R =$  tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, tra il 3,0 % ed il 6,0% pervenendo così al valore capitale cercato.

Adottando il valore medio di 5,90 €/mq. applicato agli immobili di tipo simile e in considerazione dello stato attuale dell'immobile nonché di un tasso del 5% si ottiene:

Tot. superficie netta ragguagliata: mq. 12,00

Reddito annuo per rendimento presunto: (€ 5,90/mq. x mq. 12,00) \* 12 mesi = € 849,60

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 764,64

Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile  $V_m = € 764,64 / 0,050 =$  in c.t. € 15.290,00

Pertanto, si renderanno omogenei i risultati operando la media dei due valori, ottenendo il più probabile valore venale dell'immobile: (€ 11.400,00 + € 15.290,00) / 2 = € 13.345,00 pari ad un valore unitario di €/mq. 1.112,00.

Sarà pertanto il VM = € 13.300,00.

### STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Ricadendo l'immobile in proprietà superficiaria la titolarità risulta limitata nel tempo stabilito dalla Convenzione che nel caso specifico ha durata di anni 99 dalla stipula e anni residuanti ad oggi 66.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, lo scrivente procede con il criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$VDS = R_n \times ((q^n) - 1) / r q^n$$

Ove sarà:

VDS = Valore del Diritto di Superficie

$R_n$  = Reddito netto ricavabile dall'immobile

$r$  = Tasso di capitalizzazione della redditualità

$n$  = numero degli anni di durata residuale del diritto di superficie

$q = 1 + r$

Sostituendo i valori si otterrà:

$$R_n = € 764,64$$

$$r = 5\%$$

$$n = 66 \text{ anni}$$

$$q = 6\%$$

$$VDS = € 12.471,66 \text{ in c.t. } € 12.500,00$$

$$\text{Ovvero } € 12.500,00 / \text{mq. } 12,00 = € / \text{mq. } 1.041,00$$

L'immobile sarà dunque posto in vendita per il valore risultante dal diritto di Proprietà superficiaria 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1	12,00 mq	1.041,00 €/mq	€ 12.500,00	100,00%	€ 12.500,00
Valore di stima:					€ 12.500,00

Valore di stima: € 12.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 11.500,00

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 13, piano S1  
L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito dii è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. **Il lotto di vendita risulta così costituito: Box auto in autorimessa condominiale n. 13, catastalmente al sub. 108.**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 108, Zc. 6, Categoria C6**

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

Eseguite le opportune ricerche di mercato per rilevare le quotazioni di vendita nella zona di immobili simili allo staggito per caratteristiche, destinazione e stato d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno ed equo fare riferimento al Listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 Semestre 2 - Comune di Roma - Fascia/Zona Suburbana Colle Salario (via Monte Giberto) Codice Zona E40 Microzona 145 Tipologia prevalente Abitazioni Civili - destinazione Box.

Il prezzo oscilla da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.500,00 di superficie commerciale, per cui il valore medio risulta essere VM= €/mq. 1.250,00.

Il valore locativo oscilla da €/mq./mese 5,5 ad €/mq./mese 8,0 con un valore medio locativo mese per superficie commerciale di €/mq. /mese 6,75.

Si procede quindi alla stima dell'immobile staggito quale libero da diritto superficario per poi effettuare la stima del valore della proprietà superficaria.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato (valore venale) dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso dei seguenti metodi di stima:

- metodo sintetico-comparativo;
- metodo analitico.

### VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che l'unità è di tipo medio e con buoni requisiti qualitativi interni, il fabbricato è ubicato in area residenziale con vicinanza a strade con medio traffico, nell'insieme il bene possiede buone caratteristiche intrinseche, valutando anche lo stato generale e l'aspetto estetico in cui l'ufficio e il fabbricato si presenta, può essere assegnata una quotazione media pari a € 1.850,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 67,00 fornisce il seguente valore:

$Vm1 = \text{€/mq. } 1.250,00 \times \text{mq. } 17,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 21.250,00.$

### DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON CRITERIO ANALITICO

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che

capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $V_i = C_m / R$ , in cui:  $V_i$  = Valore immobile  $C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% - 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)  $R$  = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, tra il 3,0 % ed il 6,0% pervenendo così al valore capitale cercato.

Adottando il valore medio di 9,55 €/mq. applicato agli immobili di tipo simile e in considerazione dello stato attuale dell'immobile nonché di un tasso del 4,3% si ottiene:

Tot. superficie netta ragguagliata: mq. 17,00

Reddito annuo per rendimento presunto: (€ 6,75/mq. x mq. 17,00) \* 12 mesi = € 1.377,00

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 1.239,30

Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile  $V_m = € 1.239,30 / 0,050 =$  in c.t. € 24.800,00

Pertanto, si renderanno omogenei i risultati operando la media dei due valori, ottenendo il più probabile valore venale dell'immobile:  $(€ 21.250,00 + € 24.800,00) / 2 = € 23.000,00$  pari ad un valore unitario di €/mq. 1.350,00.

Sarà pertanto il VM = € 23.000,00.

### **STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Ricadendo l'immobile in proprietà superficiaria la titolarità risulta limitata nel tempo stabilito dalla Convenzione che nel caso specifico ha durata di anni 99 dalla stipula e anni residuanti ad oggi 66.

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, a tempo determinato, lo scrivente procede con il criterio analitico della capitalizzazione del reddito utilizzando la formula estimativa:

$$VDS = R_n \times ((q^n) - 1) / r q^n$$

Ove sarà:

VDS = Valore del Diritto di Superficie

$R_n$  = Reddito netto ricavabile dall'immobile

$r$  = Tasso di capitalizzazione della redditualità

$n$  = numero degli anni di durata residuale del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Sostituendo i valori si otterrà:

$$R_n = € 1.239,30$$

$$r = 5\%$$

$$n = 66 \text{ anni}$$

$$q = 6\%$$

$$VDS = € 20.213,59 \text{ in c.t. } € 20.200,00$$

$$\text{Ovvero } € 20.200,00 / \text{mq. } 17 = \text{in c. t. } €/\text{mq. } 1.188,00$$

L'immobile sarà dunque posto in vendita per il valore risultante dal diritto di Proprietà superficiaria 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33- 47, interno 13, piano S1	17,00 mq	1.188,00 €/mq	€ 20.200,00	100,00%	€ 20.200,00
				Valore di stima:	€ 20.200,00

Valore di stima: € 20.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

**Valore finale di stima: € 18.584,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La procedura RGE 814/2023 è stata riunita alla precedente RGE 08/2022 con disposizione del G.E. in data 12/11/2024.

Pertanto la Perizia Immobiliare ha riguardato tutti gli immobili staggiti nelle due procedure ora riunite aventi un unico debitore ma distinti creditori procedenti.

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 15/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giansanti Valter  
(firmato digitalmente)

✓ **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Convenzione e delibera assegnazione
- ✓ N° 7 Contratto locazione e disdetta
- ✓ N° 8 Restituzione rilievi
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Valori OMI
- ✓ N° 11 Regolamento Condominiale
- ✓ N° 12 Estratti conto condominiali
- ✓ N° 13 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 14 Perizia Privacy

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3  
L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 22, censito catastalmente al sub.183, composto da: ingresso, corridoio, un vano un bagno e due stanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 183, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48. Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.

**Prezzo base d'asta: € 91.696,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3  
L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 23, censito catastalmente al sub.184, composto da: corridoio, un bagno e due stanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 184, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48. Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.

**Prezzo base d'asta: € 83.240,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 24, censito catastalmente al sub.185, composto da: ingresso, un vano un bagno ed una stanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 185, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48. Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.

**Prezzo base d'asta: € 86.190,00**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un posto auto esterno posto al piano terra. Il lotto di vendita risulta così costituito: Posto auto scoperto esterno n. 21, catastalmente al sub. 25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48. Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.

**Prezzo base d'asta: € 6.854,00**

#### **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1 L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5

km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito di cui è costituito da un posto auto in autorimessa condominiale sita al piano 1° interrato del fabbricato. Il lotto di vendita risulta così costituito: Posto auto n. 5, catastalmente al sub. 148, in autorimessa condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48. Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.

**Prezzo base d'asta: € 11.500,00**

## **LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 13, piano S1

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ecc.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. Il lotto di vendita risulta così costituito: Box auto in autorimessa condominiale n. 13, catastalmente al sub. 108. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 108, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Artt. 44-45-48. Non risultano prescrizioni sia per quanto a riguardo della Rete Ecologica che per la Carta della Qualità.

**Prezzo base d'asta: € 18.584,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.696,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 22, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 183, Zc. 6, Categoria A10	<b>Superficie</b>	67,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità. Nello specifico lo stato manutentivo dell'int. 22 sub 183 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità. Si rilevano all'atto del sopralluogo esiti da pregresse infiltrazioni esterne.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). Le principale infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito dii è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 22, censito catastalmente al sub.183, composto da: ingresso, corridoio, un vano un bagno e due stanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.240,00**

Bene N° 2 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 23, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 184, Zc. 6, Categoria A10	<b>Superficie</b>	61,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità. Nello specifico lo stato manutentivo dell'int. 23 sub 184 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità. Si rilevano all'atto del sopralluogo esiti da pregresse infiltrazioni esterne.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). Le principale infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano		

	interrato. il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 23, censito catastalmente al sub.184, composto da: corridoio, un bagno e due stanze.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.190,00

Bene N° 3 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, edificio D, interno 24, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 185, Zc. 6, Categoria A10	<b>Superficie</b>	53,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità. Nello specifico lo stato manutentivo dell'int. 24 sub 185 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità. Si rilevano all'atto del sopralluogo esiti da pregresse infiltrazioni esterne.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salarario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). Le principale infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggito è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Il lotto di vendita risulta così costituito: ufficio int. 24, censito catastalmente al sub.185, composto da: ingresso, un vano un bagno ed una stanza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.854,00

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Monte Giberto 47, interno 21, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si trova in stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salarario, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata		

	di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggitoo dii è costituito da un posto auto esterno posto al piano terra. Il lotto di vendita risulta così costituito: Posto auto scoperto esterno n. 21, catastalmente al sub. 25.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.500,00

Bene N° 5 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 148, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto è al ridosso del muro perimetrale, la pavimentazione è generalmente in buon o stato.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salarlo, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. L'immobile staggitoo dii è costituito da un posto auto in autorimessa condominiale sita al piano 1° interrato del fabbricato. Il lotto di vendita risulta così costituito: Posto auto n. 5, catastalmente al sub. 148, in autorimessa condominiale, .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.584,00

Bene N° 6 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Monte Giberto 15-33-47, interno 13, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1958, Sub. 108, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in via VIA MONTE GIBERTO n. 47, nel quartiere di Colle Salarlo, zona suburbana del comune di Roma, distante circa 15 km dal centro cittadino. La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata		

	di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). Le principali infrastrutture viarie sono la via Salaria ed il Grande Raccordo Anulare, la cui uscita 9 è posta a circa 1,5 km. La stazione ferroviaria Fidene risulta distante circa 1 km. Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate. L'immobile staggitoo dii è costituito da un ufficio posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Il lotto di vendita risulta così costituito: Box auto in autorimessa condominiale n. 13, catastalmente al sub. 108.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore



**BENE N° 1** - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 47, EDIFICIO D, INTERNO 22,  
PIANO 3

### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....**omissis**.... S.r.L.  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Bomparte Stefano  
Data: 05/02/2015  
N° repertorio: 17182  
N° raccolta: 11529

#### **Trascrizioni**

##### **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022  
Reg. gen. 794 - Reg. part. 573  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro ....**omissis**.... S.r.L.  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 47, EDIFICIO D, INTERNO 23, PIANO 3**

#### **Iscrizioni**

##### **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008  
Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901  
Importo: € 600.000,00  
A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa  
Contro ....**omissis**.... S.r.L.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Bompadre Stefano  
Data: 20/05/2008  
N° repertorio: 8323  
N° raccolta: 5278

##### **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013  
Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa  
Contro ....**omissis**.... S.r.L.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.100.000,00  
Rogante: Bomparte Stefano  
Data: 31/01/2013  
N° repertorio: 14848  
N° raccolta: 10019

##### **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015  
Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656  
Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa  
Contro ....omissis.... S.r.L.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Bomparte Stefano  
Data: 05/02/2015  
N° repertorio: 17181  
N° raccolta: 11528

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015  
Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671  
Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro....omissis....S.r.L.  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Bomparte Stefano  
Data: 05/02/2015  
N° repertorio: 17182  
N° raccolta: 11529

#### **Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022  
Reg. gen. 794 - Reg. part. 573  
A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....omissis.... S.r.L.  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 47, EDIFICIO D, INTERNO 24,  
PIANO 3

#### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008  
Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901  
Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Bompadre Stefano  
Data: 20/05/2008  
N° repertorio: 8323  
N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

**Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 17182  
N° raccolta: 11529

ASTE GIUDIZIARIE®

**Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 15-33-47, INTERNO 5, PIANO S1**

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....omissis.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Bomparte Stefano  
Data: 05/02/2015  
N° repertorio: 17181  
N° raccolta: 11528

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

**Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE GIBERTO 15-33-47, INTERNO 13, PIANO S1**

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/05/2008

Reg. gen. 65147 - Reg. part. 12901

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 8323

N° raccolta: 5278

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 01/02/2013

Reg. gen. 11548 - Reg. part. 1378

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848

N° raccolta: 10019

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 11944 - Reg. part. 1656

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181

N° raccolta: 11528

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/02/2015

Reg. gen. 12000 - Reg. part. 1671

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bomparte Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17182

N° raccolta: 11529

**Trascrizioni**

**Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 794 - Reg. part. 573

A favore di \*\*\*\*\*

Contro ....*omissis*.... S.r.L.

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®