

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

**Liquidazione Giudiziale: N. 121/2025**

XXXXXXXXXXXXXX.

Giudice Delegato:

Dott. Francesco Cottone

Curatore:

Avv. Barbara Schepis



## RELAZIONE ESTIMATIVA

- N. 8 BOX AUTO PERTINENZIALI
- N. 7 AREE URBANE

IN AUTORIMESSA COLLETTIVA SITA A ROMA IN VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A  
(ZONA AURELIO – GREGORIO VII)

arch. Andrea Rossetti

**1. DESCRIZIONE DEI BENI** pag. 3

**2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE** pag. 13

**3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA** pag. 30

**4. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA** pag. 34

**5. STATO OCCUPATIVO** pag. 35

**6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI** pag. 35

**7. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE** pag. 41

**8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO** pag. 41

**9. VALUTAZIONE DEI BENI** pag. 42

**10. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO** pag. 46

## I. DESCRIZIONE DEI BENI



**Localizzazione AUTORIMESSA COLLETTIVA in Via Filippo Bernardini n. 3/A – fonte: *google Earth***

La zona urbana è localizzata l'autorimessa collettiva è semicentrale, ricade nel Municipio XIII ex XVIII Aurelio, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

I box-auto pertinenziali oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato pluripiano (piano interrato, piano terra, primo e secondo), oltre a livelli superiori (terzo, quarto e quinto) adibiti ad aree scoperte a verde e giardini pubblici.

Il fabbricato è in *cemento armato*, in parte a “faccia a vista” e in parte intonacato.

I pavimenti sono nella corsia scoperta d'ingresso in calcestruzzo, mentre internamente i box sono realizzati con pavimento in resina industriale con finitura al quarzo sferoidale.

I cancelli e le serrande basculanti dei box sono metalliche con motorizzazione elettrica.

L'autorimessa è dotata di impianti ascensori, rete idrica di prevenzione incendi, rilevazione e spegnimento incendi secondo il progetto autorizzato dai Vigili del Fuoco e relativa SCIA antincendio (cfr. allegati).

Gli impianti elettrici sono prevalentemente fuori traccia a vista in canalizzazioni e scatole di derivazione in PVC.

I Box sono dotati di illuminazione con plafoniera a tubi fluorescenti a soffitto e comando elettrico della

serranda di ingresso.

Sussiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici (cfr. allegato).



1) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 11 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 12, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq;



2) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 12 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 13, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq;



3) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 13 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 14, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq;



4) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 14 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 15, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq;



5) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 17 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 17, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq;



6) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 18 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 18, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq;



7) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 19 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 19, Rendita: Euro 107,68, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, Totale: 16 mq;



8) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 4 Piano 1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 140, Rendita: Euro 125,50, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Totale: 16 mq;



\*\*\*

Si precisa che i diritti sui seguenti immobili – alla luce del sopralluogo eseguito e della analisi degli atti d'obbligo (cfr. pag. 31/32), con particolare riferimento a quello a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968 con il quale la 2C Park SRL si è impegnata a favore del Comune di Roma a vincolare e attrezzare a parco pubblico tali aree esterne, cedendole in un secondo tempo al Comune di Roma – hanno, ad avviso del sottoscritto, alcun valore commerciale; pertanto, la vendita degli stessi nell'ambito della procedura concorsuale risulterebbe indubbiamente non proficua:

- 9) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Piano T, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 239, Categoria F/1, Consistenza 40 mq;
- 10) Immobile sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Piano T, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 240, Categoria F/1, Consistenza 100 mq;
- 11) Immobile sito in Roma, Via Pio IV snc, Piano T, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 241, Categoria F/3, Rendita: euro 3.407,09 Superficie: 583 mq;
- 12) Immobile sito in Roma, Via Via Filippo Bernardini n. 3/A, Piano 7, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 507, Categoria F/3;
- 13) Immobile sito in Roma, censito in Catasto Terreni Foglio 426 Particella 28, Superficie: 1.210 mq, seminativo di classe 3;
- 14) Immobile sito in Roma, censito in Catasto Terreni Foglio 426 Particella 82, Superficie: 175 mq, orto di classe 3;
- 15) Immobile sito in Roma, censito in Catasto Terreni Foglio 426 Particella 96, Superficie: 375 mq, orto irriguo di classe 2.





ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\* ASTE GIUDIZIARIE®

### SUPERFICI COMMERCIALI DEI LOTTI DI VENDITA DA N. 1 A N. 6:

Box-auto sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 11 Piano S1, censiti in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterni 12, 13, 14, 15, 17, Rendita/cad: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq:

DESTINAZIONE LOTTO N.16	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
<b>PIANO TERRA</b>						
posto auto sub 8	16,00	1,10	17,60			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>16,00</b>		<b>17,60</b>	<b>0,95</b>	<b>16,72</b>	<b>BUONE</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>					<b>16,72</b>	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda ragguagliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a **mq 16,72**.

### SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 7:

Box-auto sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 19 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 19, Rendita: Euro 107,68, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, Totale: 16 mq:

DESTINAZIONE LOTTO N.16	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
<b>PIANO TERRA</b>						
posto auto sub 8	15,00	1,10	16,50			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>15,00</b>		<b>16,50</b>	<b>0,95</b>	<b>15,68</b>	<b>BUONE</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>					<b>15,68</b>	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda ragguagliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a **mq 15,68**.

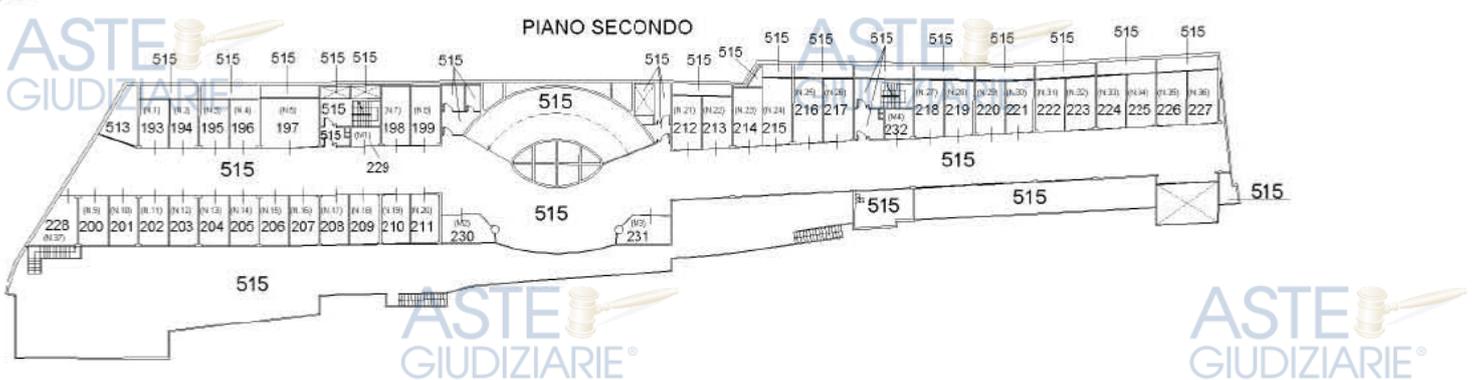
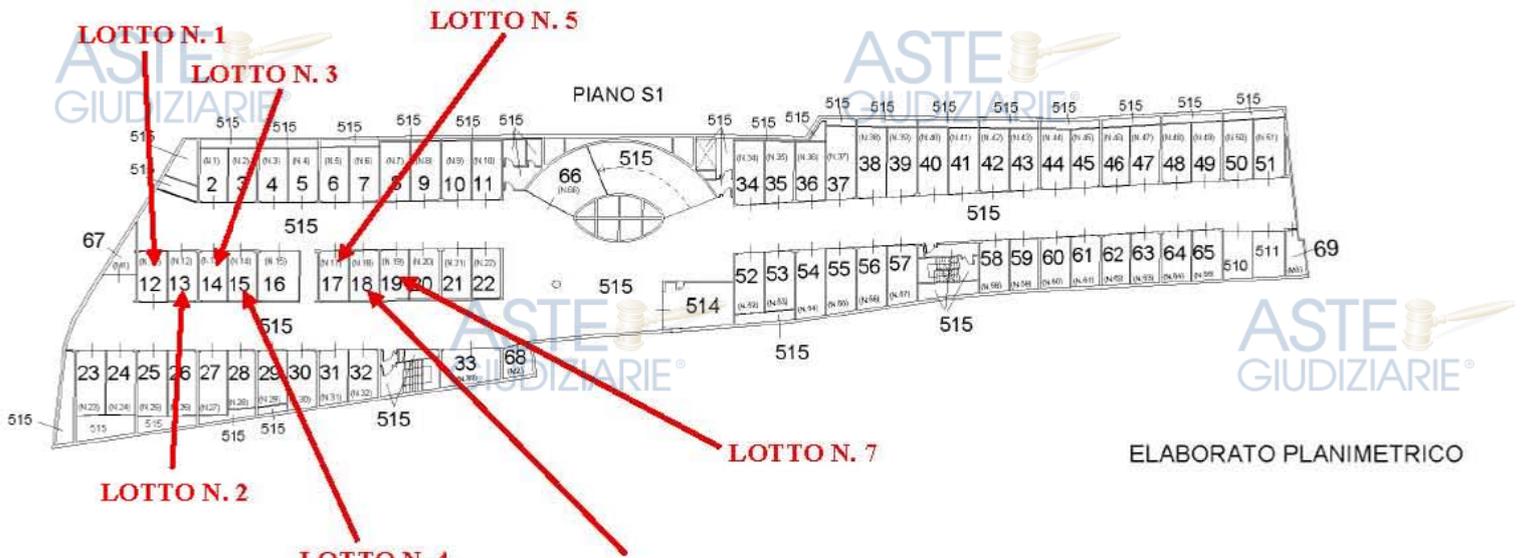
## SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 8

Box-auto sito in Roma, Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 4 Piano 1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 140, Rendita: Euro 125,50, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Totale: 16 mq:

DESTINAZIONE LOTTO N.16	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
<b>PIANO TERRA</b>						
posto auto sub 8	16,00	1,10	17,60			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	16,00		17,60	1,00	<b>17,60</b>	BUONE
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>					<b>17,60</b>	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda raggugliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a **mq 17,60**.





### 3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA di TUTTI I LOTTI

#### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

1) Rilevate ante ventennio presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Roma 1** relative agli immobili di cui al punto 1) della presente certificazione:

(Note allegate sotto la lettera "C")

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/1995 - Registro Particolare 16795 Registro Generale 28930 - Pubblico ufficiale GIULIANI GIANCARLO - Repertorio 54898 del 19/04/1995 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

A favore:

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_  
; per la quota di 1/1 (un primo) del diritto di  
proprietà;

Contro:

- \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
, Codice fiscale \_\_\_\_\_ ; di stato civile \_\_\_\_\_

, nata il \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_; in regime di \_\_\_\_\_, Co-

- \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_; in regime di \_\_\_\_\_, Co-

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_; in regime di \_\_\_\_\_, Co-

Oggetto:  
Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425**  
**Particella 48** *inter alia*.

**2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/1998 - Registro Particolare 15844 Registro Generale 22705 - Pubblico ufficiale GIULIANI GIANCARLO Repertorio 58627/11644 del 22/04/1998 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

A favore:  
- \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:  
- \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:  
Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425**  
**Particella 48** *inter alia*;

**3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2002 - Registro Particolare 78569 Registro Generale 119019 - Pubblico ufficiale CIMMINO TULLIO Repertorio 48823 del 08/11/2002 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

A favore:  
- \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:  
- \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:  
Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425**  
**Particella 48** *inter alia*;

**4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2003 - Registro Particolare 11211 Registro Generale 16744 - Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO - Repertorio 11165 del 21/02/2003 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**

A favore:  
- \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_; per la quota di 1/1

(un primo) del diritto di proprietà;

Contro:

in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425 Particella 48** *inter alia*;

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2004 - Registro Particolare 46447 Registro Generale 72166 - Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO ENZO Repertorio 52435/10971 del 30/06/2004 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

A favore:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425 Particella 48** *inter alia*;

**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2005 - Registro Particolare 52038 Registro Generale 89284 - Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Repertorio 50650/13881 del 20/06/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

A favore:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425 Particella 48** *inter alia*;

**\*\* TRASCRIZIONE A MARGINE del 08/03/2021 - Registro Particolare 19817 Registro Generale 28720 - Pubblico ufficiale ORSINI TOMMASO Repertorio 3340/2183 del 26/02/2021 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA**

Precisazioni: conferma in materia urbanistica dell'atto ricevuto dal Notaio Marina Fanfani di Roma di cui alla trascrizione del 6/07/2005 - Registro Particolare 52038 Registro Generale 89284 - per corretta indicazione dei titoli urbanistici legittimanti la realizzazione degli immobili oggetto dell'atto medesimo;

**7. ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2008 - Registro Particolare 3786 Registro Generale 19999 - Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO**

ENZO Repertorio 54498/12140 del 15/02/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore:

- con sede in \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

*Stralcio relazione notarile*

Contro:

- \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_  
; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425 Particella 48** *inter alia*;

**\*\* Annotazione n. 4348 del 07/03/2011 - Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 1111/613 del 1/03/2011 - ATTO TRA VIVI - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Precisazione: ad oggi l'ipoteca risultante gravante sull'unità immobiliare censita al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 140 oggetto della presente relazione

**8. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2010 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 4605 - Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 322/196 del 14/01/2010 - ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (AUTENTICA)**

A favore:

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ ; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ ; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425 Particella 48** *inter alia*;

**9. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2010 - Registro Particolare 14968 Registro Generale 27981 - Pubblico ufficiale SCIUMBATA DOMENICO Repertorio 75191/19381 del 09/03/2010 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

A favore:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ ; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425 Particella 48** *inter alia*;

10. ANNOTAZIONE n. 4348 del 07/03/2011 - Pubblico ufficiale  
SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 1111/613 del 1/03/2011 - ATTO  
TRA VIVI - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

A favore:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Codice  
fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota  
di 1/1;

Contro:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ ; per il diritto di pro-  
prietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Fabbricati di Roma al **Foglio 425**  
**Particella 911 Subalterno 140** *inter alia*;

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/2021 - Registro Particola-  
re 19817 Registro Generale 28720 - Pubblico ufficiale ORSINI  
TOMMASO Repertorio 3340/2183 del 26/02/2021 - ATTO TRA VIVI -  
ATTO DI CONFERMA

A favore:

- \_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_ Codice fiscale  
\_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- \_\_\_\_\_ , con se-  
de in \_\_\_\_\_ , Codice fiscale \_\_\_\_\_ ; per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al **Foglio 425**  
**Particella 48** *inter alia*;

**Considerate le superiori risultanze della certificazione notarile, vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale.**

#### **4. REGOLARITA' URBANISTICO / EDILIZIA**

L'autorimessa collettiva multipiano è stata edificata ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 1412 del 04/12/2002;**
- **Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004;**
- **Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005);**
- **Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008;**
- **Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 n. 464 prot. 46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009;**

- D.I.A. protocolli n. 6092/2011 e 71137/2011 (varianti in corso d'opera non sostanziali);

Fine lavori prot. 82858 del 17/10/2011;

E' stata presentata domanda per il certificato di agibilità al Dip. P.A.U. con prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011; tale certificato non risulta essere stato ancora rilasciato dal Comune di Roma Capitale.

## 5. STATO OCCUPATIVO

I box-auto sono attualmente liberi, e nella disponibilità della società debitrice.

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### ATTI D'OBBLIGO

- Atto a rogito Notaio Giuliani di Roma del 26.06.1996 rep. 56471, trascritto a Roma 1 il 27.06.1996 form.p. 24619;
- Atto a rogito Notaio Giuliani di Roma del 22.04.1998 rep. 58627/11644, trascritto a Roma 1 il 24.04.1998 form.p. 15844;
- Atto a rogito Notaio Cimmino di Roma del 08.11.2002 rep. 48823, trascritto a Roma 1 il 14.11.2002 form.p. 78569;
- Atto a rogito Notaio Enzo Chialamberto di Roma del 30.06.2004 rep. 52435/10971, trascritto a Roma 1 il 03.07.2004 form.p. 46447 nel quale la  si è impegnata a favore del Comune di Roma, tra l'altro, a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9546,90 a parcheggio privato ai sensi della Legge Tognoli, assumendo altresì gli ulteriori obblighi che risultano da tale atto.
- Atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form.p. 14968;
- Atto a rogito Notaio Sciumbata di Roma del 12.10.2011 rep. 931, trascritto a Roma 1 il 14.10.2011 form.p. 73849.

In data 2010 risulta trascritta sulle originarie particelle di terreno su cui è stata costruita l' autorimessa il preliminare di compravendita relativo a due box-auto (intt. 7 e 8 piano 1), non oggetto della presente relazione:

Nota di trascrizione	
Registro generale n.	4605
Registro particolare n.	2365
Presentazione n. 236 del 18/01/2010	
<b>Sezione A - Generalità</b>	
Dati relativi al titolo	
Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data	14/01/2010
Notaio	SCIUMBATA GABRIELE
Sede	ROMA (RM)
Numero di repertorio	322/196
Codice fiscale	

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I DUE BOX AUTO, FACENTI PARTE DELL'AUTORIMESSA IN CORSO DI COSTRUZIONE IN ROMA (RM) VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, SARANNO POSTI AL PIANO PRIMO E DISTINTI CON I NUMERI 7 (SETTE) E 8 (OTTO), CON SUPERFICIE UTILE DI 18,90 (DICOTTO VIRGOLA NOVANTA) METRI QUADRATI CIASCUNO ED AVENTI DIRITTO A CIRCA 5,043/1000 (CINQUE VIRGOLA ZERO QUARANTATRE MILLESIMI) CIASCUNO SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO.

**Si specifica che le suddette formalità non sono cancellabili.**

Si riporta di seguito un significativo stralcio dell'atto d'obbligo del Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381, trascritto a Roma 1 il 12.03.2010 form. p. 14968 da cui è possibile evincere, sia il **vincolo pertinenziale da attribuire a ciascun box-auto** ricadente nell'autorimessa, che la **destinazione a verde pubblico delle aree esterne:**

- che la - Società a responsabilità

limitata" ha presentato in data 29 ottobre 2009

al n. 69526 di protocollo un progetto per la

sanatoria e completamento di un parcheggio ai

sensi della legge 122/89 e della delibera C.C.

165/97 sul terreno stesso;

- che il progetto di cui trattasi è stato

dichiarato assentibile dal responsabile tecnico

del procedimento ai sensi dell'articolo 20

D.P.R. 380/01 e che il Comune di Roma ha

subordinato il rilascio della concessione alla

presentazione parte della società di un atto

*Stralcio relazione notarile*

mediante il quale la stessa si obbliga a destinare ed a mantenere permanentemente una

superficie di mq 7.740

(settemilasettecentoquaranta) a parcheggio

privato ai sensi della legge 122/89 e della

delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a

destinare i realizzandi parcheggi a servizio di

edifici esistenti in prossimità, con riserva di

produrre, prima della loro utilizzazione o

comunque in sede di trasferimento della

proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore

all'acquirente, gli atti formali di costituzione

del vincolo ed a non modificare permanentemente

- che la - Società a responsabilità

limitata" ha presentato in data 29 ottobre 2009

al n. 69526 di protocollo un progetto per la

sanatoria e completamento di un parcheggio ai

sensi della legge 122/89 e della delibera C.C.

165/97 sul terreno stesso;

- che il progetto di cui trattasi è stato

che la Società a responsabilità limitata" ha presentato in data 29 ottobre 2009 al n. 69526 di protocollo un progetto per la sanatoria e completamento di un parcheggio ai sensi della legge 122/89 e della delibera C.C. 165/97 sul terreno stesso;

che il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'articolo 20

D.P.R. 380/701 e che il Comune di Roma ha subordinato il rilascio della concessione alla presentazione parte della società di un atto

mediante il quale la stessa si obbliga a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 7.740

(settemilasettecentoquaranta) a parcheggio privato ai sensi della legge 122/89 e della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a

destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di

ASTE GIUDIZIARIE® produrre, prima della loro utilizzazione o  
ASTE GIUDIZIARIE® comunque in sede di trasferimento della  
proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore  
ASTE GIUDIZIARIE® all'acquirente, gli atti formali di costituzione  
ASTE GIUDIZIARIE® del vincolo ed a non modificare permanentemente  
ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a  
ASTE GIUDIZIARIE® parcheggio e ad attrezzare, a propria cura e  
ASTE GIUDIZIARIE® spese, a verde pubblico l'area oggetto  
dell'intervento secondo il disciplinare del  
ASTE GIUDIZIARIE® Servizio Giardini e relativa nota protocollo n.  
ASTE GIUDIZIARIE® 25241 del 18 luglio 2003, ed a mantenerla per  
almeno cinque anni e quindi a cederla a titolo  
ASTE GIUDIZIARIE® gratuito all'Amministrazione Comunale, la quale  
sarà esentata, da parte degli interessati, dal  
risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso  
dei parcheggi potesse comportare alle  
ASTE GIUDIZIARIE® attrezzature ed ai fruitori del sovrastante  
parco, così come risulta nelle planimetrie  
ASTE GIUDIZIARIE® conformi al progetto approvato che, firmate ai  
sensi di legge, si allegano al presente atto

sotto le lettere A, B, C, D, E, F e G, ove le zone a parcheggio sono indicate con tratteggio di colore rosso e le zone a verde pubblico sono indicate in colore verde, per formarne parte integrante, omissane la lettura per espressa dispensa fattami dalla parte, nonchè a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente le destinazioni d'uso previste in progetto a quota 90,20 (novanta virgola venti) - 92,90 (novantadue virgola novanta) - 95,60

*Stralcio atto d'obbligo del Notaio Scumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381*

**Relativamente alla trascrizione del succitato contratto preliminare di compravendita dell'anno 2010**, si dà atto che, a mente dell'art. 2645 bis, 3° co. c.c. secondo cui "gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2)", alla luce di quanto sopra, può ritenersi che **l'efficacia prenotativa della suddetta trascrizione sia cessata.**

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cancellabili)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2008 - Registro Particolare 3786 Registro Generale 19999 - Pubblico ufficiale CHIALAMBERTO ENZO Repertorio 54498/12140 del 15/02/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore:

- con sede in Codice fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- con sede in Codice fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Oggetto:

Immobile riportato in Catasto Terreni di Roma al Foglio 425 Particella 48 *inter alia*;

\*\* Annotazione n. 4348 del 07/03/2011 - Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 1111/613 del 1/03/2011 - ATTO TRA VIVI - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Precisazione: ad oggi l'ipoteca risulta gravante sull'unità immobiliare censita al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 140 oggetto della presente relazione

## 7. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato in cui ricadono i beni non insiste su aree demaniali.

Si ribadisce la sussistenza dei summenzionati vincoli di cui all'atto d'obbligo del Notaio Sciumbata di Roma del 09.03.2010 rep. 75191/19381.

\*\*\*

## 8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI e ONERI DI ALTRO TIPO

Sui beni non grava censo, livello e uso civico.

I box-auto in esame fanno parte della descritta autorimessa multipiano per la quale è costituito il Condominio di Via Filippo Bernardini 3/a.

Si allega copia del regolamento di condominio nel quale sono indicati le parti comuni del fabbricato (strutture in cemento armato, fondazioni, muri di contenimento, bagni comuni, impianti tecnologici fogne, antincendio, idrici, elettrici, ascensori, video-sorveglianza, guardiania d'ingresso, aree a verde e a giardino con sistemi di annaffiamento automatico, ecc.); la nomina dell'amministratore, gli obblighi di manutenzione a carico dei condomini, ecc.

Importo medio annuale delle spese condominiali per singolo box-auto: circa € 120,00.

\*\*\*

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

• **VALORE RIF. 1:** Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)

Codice di zona: C15

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3000	4300	L	12,3	18	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2700	4000	L	10,8	15,3	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3400	4800	L	13,8	20	L
Box	NORMALE	1600	2300	L	8	11,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1750	L	6,5	9,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1050	L	4	5,8	L

• **VALORE RIF. 2:** Fonte

Q13 Aurelio (Boccea - Gregorio VII - Vaticano) (Municipi: XIII / XIV - ex Municipi XVIII / XIX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha	471,51		
Abitazioni censite:			
Occupate	18434	Abitazioni - I fascia	3.750,00 / 13,00
Non occupate	2741	Abitazioni - II fascia	2.900,00 / 9,00
Totale	21175	Uffici	3.000,00 / 8,80
Abitazioni occupate:		Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	3.300,00 / 16,50
In proprietà	58,50%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	2.200,00 / 10,00
In locazione	36,10%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00 / 6,50
Altro	5,40%	Locali - complessi attività turistiche	mq / mq
		Boxes e posti auto	2.100,00 / 10,00

• **VALORE RIF. 3:** Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Garage in Via Filippo Bernardini, 3, Aurelio - Gregorio VII, Roma



**38.500 €**

Posto per macchina grande

€/mq 2.138

GREGORIO VII/VIA FILIPPO BERNARDINI La nostra società immobiliare propone la vendita di un box auto in autorimessa...

Contatta

Vedi il telefono



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Garage in Via Filippo Bernardini, 3, Aurelio - Gregorio VII, Roma

€/mq 2.055

**35.000 €**

Posto per macchina e moto

€/mq 2.187

Quartiere Aurelio, nei pressi di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI la Suite&Home vi propone in vendita splendidi box auto e moto, varie metrature, all'intern...

Contatta

Vedi il telefono

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Lista Annunci

Precedente 1 di 999+ Successivo



+4 foto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Garage - Box in Vendita**

Roma • Gregorio VII - Piccolomini • Via Filippo Bernardini

**€ 37.000**

18 m<sup>2</sup>

Piano S

ASTE GIUDIZIARIE® 44

**STIMA LOTTI DA N. 1 A N. 6:**

<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
mq 16,72	€/mq 2.100,00	€ 35.112,00	100%	€ 35.112,00

**DEPREZZAMENTI**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c	10,00	%
Vincolo pertinenzialità	3,00	%

*Valore finale di stima base d'asta piena proprietà lotti da n. 1 a n. 6: € 30.500,00* (arrotondato per difetto)

**STIMA LOTTO N. 7:**

<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
mq 15,68	€/mq 2.100,00	€ 32.928,00	100%	€ 32.928,00

**DEPREZZAMENTI**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c	10,00	%
Vincolo pertinenzialità	3,00	%

*Valore finale di stima base d'asta piena proprietà lotto n. 7: € 29.000,00* (arrotondato per eccesso)

**STIMA LOTTO N. 8:**

<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
mq 17,60	€/mq 2.100,00	€ 36.960,00	100%	€ 36.960,00

## DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c	10,00	%
Vincolo pertinenzialità	3,00	%

*Valore finale di stima base d'asta piena proprietà lotto n. 8: € 32.000,00* (arrotondato per difetto)

## 10. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEI BENI

**Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:**

- **LOTTO N. 1** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 11 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 12, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 67 e n. 13 su due lati, spazio di manovra; **superficie commerciale mq 16,72. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 30.500,00.**
- **LOTTO N. 2** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 12 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 13, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 12 e n. 14 su due lati, spazio di manovra; **superficie commerciale mq 16,72. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 30.500,00.**
- **LOTTO N. 3** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 13 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 14, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 13 e n. 15 su due lati, spazio di manovra; **superficie commerciale mq 16,72. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 30.500,00.**
- **LOTTO N. 4** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 14 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 15, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq,

Totale: 17 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 14 e n. 16 su due lati, spazio di manovra;  
**superficie commerciale mq 16,72. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 30.500,00.**

- **LOTTO N. 5** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 17 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 17, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 1 e n. 18 su due lati, spazio di manovra;  
**superficie commerciale mq 16,72. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 30.500,00.**
- **LOTTO N. 6** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 18 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 18, Rendita: Euro 114,86, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Totale: 17 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 17 e n. 19 su due lati, spazio di manovra;  
**superficie commerciale mq 16,72. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 30.500,00.**
- **LOTTO N. 7** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 19 Piano S1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 19, Rendita: Euro 107,68, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, Totale: 16 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 18 e n. 20 su due lati, spazio di manovra;  
**superficie commerciale mq 15,68. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 29.000,00.**
- **LOTTO N. 8** – BOX AUTO PERTINENZIALE (in autorimessa collettiva) sito in Roma, in Via Filippo Bernardini n. 3/A, Interno 4 Piano 1, censito in C.F. al Foglio 425 Particella 911 Subalterno 140, Rendita: Euro 125,50, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Totale: 16 mq; confini: box-auto censiti con i subb. n. 139 e n. 141 su due lati, spazio di manovra;  
**superficie commerciale mq 17,60. STIMA BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ: € 32.000,00.**

Tutti i beni oggetto della presente relazione risultano legittimi urbanisticamente e conformi catastalmente.

L'autorimessa collettiva – tenuto conto anche della destinazione d'uso – si può considerare in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa collettiva multipiano è stata edificata ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989 sulla base dei seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 1412 del 04/12/2002; Permesso di costruire in variante n. 775 del 12.07.2004; Permesso di costruire in voltura n. 267 prot. 22087 del 22.03.2008 (domanda prot. 55516/2005); Determinazione Dirigenziale di proroga n. 675 del 09.05.2008; Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36

DPR 380/2001 n. 464 prot. 46731 del 21.07.2010 di cui alla domanda di accertamento di conformità prot.090069526 del 29.10.2009; D.I.A. protocolli n. 6092/2011 e 71137/2011 (varianti in corso d'opera non sostanziali); Fine lavori prot. 82858 del 17/10/2011. E' stata depositata domanda per il certificato di agibilità al Dip. P.A.U. con prot. QI/2011/49743 del 23.06.2011; tale certificato non risulta essere stato ancora rilasciato dal Comune di Roma Capitale.

I box-auto sono attualmente liberi, e nella disponibilità della società debitrice.

\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

ma 25/07/2025

Andrea Rossetti