

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

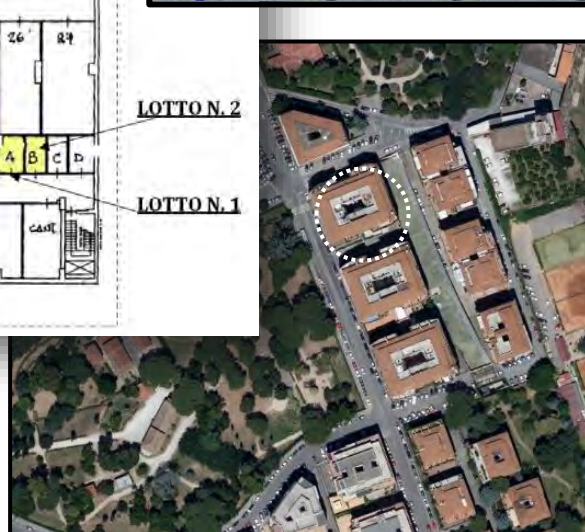
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 968/2021 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX



**BOX AUTO E BOX MOTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA**  
**(LOTTI NN. 1, 2, 3, 4 e 5)**  
**ROMA, VIA DERUTA N. 15**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti .....	28
Riepilogo bando d'asta.....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 968/2021 del R.G.E.....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 7.900,00.....</b>	<b>37</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.000,00.....</b>	<b>37</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 25.800,00.....</b>	<b>37</b>
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 26.300,00.....</b>	<b>38</b>
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 29.800,00.....</b>	<b>38</b>



## INCARICO

---

Con provvedimento del 01/07/2022, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.*, e in data 05/07/2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

## PREMESSA

---

**Si precisa che la presente relazione riguarda esclusivamente gli immobili in cui è stato possibile accedere il giorno 20/10/22, eseguendo i dovuti accertamenti e rilievi grafici e fotografici:**

- **Bene N° 1** – Box moto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno A, piano S1
- **Bene N° 2** – Box moto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno B, piano S1
- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 6, piano S1
- **Bene N° 4** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 7, piano S1
- **Bene N° 5** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 23, piano S1

**Per quanto riguarda il seguente immobile, non essendo stato possibile accedere all'interno dello stesso in quanto la saracinesca era chiusa con una chiave di cui l'amministratore del condominio non era in possesso, verrà depositata in seguito una ulteriore relazione estimativa, successivamente all'accesso forzoso:**

- **Bene N° 6** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 11, piano S1

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1** – BOX MOTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO A, PIANO S1

**BENE N° 2** – BOX MOTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO B, PIANO S1

**BENE N° 3** – BOX AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 6, PIANO S1

**BENE N° 4** – BOX AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 7, PIANO S1

**BENE N° 5** – BOX AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 23, PIANO S1

---

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Roma, Municipio VII, zona Q.VIII – TUSCOLANO – e precisamente in via Deruta n. 15. Il quartiere si trova nell'area est della città, a ridosso delle Mura aureliane.



La zona confina:

- a nord con il quartiere Q. VII Prenestino-Labicano;
- a est con il quartiere Q. XXIV Don Bosco;
- a sud-est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio;
- a sud-ovest con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli;
- a ovest con il quartiere Q. IX Appio-Latino;
- a nord-ovest con il rione R. XV Esquilino.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Tuscolana, via Casilina, la linea bus 16.

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale e sono caratterizzati da un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato si sviluppa su 7 piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato si trovano i box auto e i posti moto, al piano terra i locali commerciali, mentre ai piani superiori gli appartamenti.



RAMPA DI ACCESSO BOX AUTO

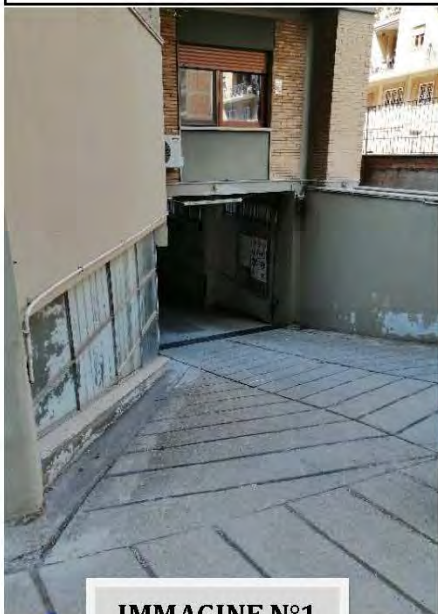


IMMAGINE N°1

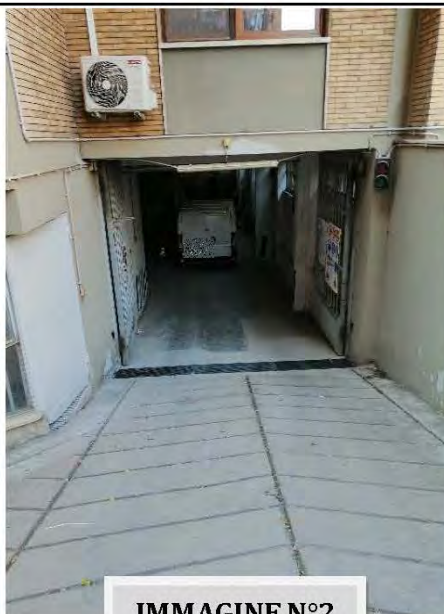


IMMAGINE N°2

INGRESSO CARRABILE civ. 15



IMMAGINE N°3

SPAZI COMUNI DI MANOVRA

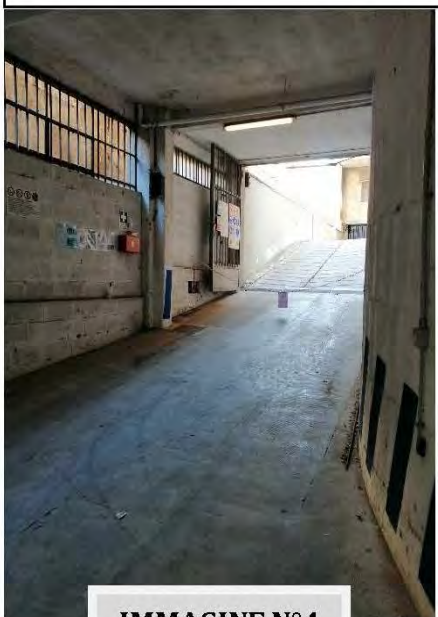


IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

### CONFINI

---

**BENE N° 1 – BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO A, PIANO S1**

---

Box moto sito al piano interrato distinto con la lettera "A", confinante con area di manovra, box auto n. 22, posto moto lett. "B", salvo altri;

**BENE N° 2 – BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO B, PIANO S1**

---

Box moto sito al piano interrato distinto con la lettera "B", confinante con area di manovra, posto moto n. "A", posto moto lett. "C", salvo altri;

**BENE N° 3 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Box auto sito al piano interrato distinto con il numero 6, confinante con area di manovra su due lati e box auto n. 7, salvo altri;

**BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Box auto al piano interrato distinto con il numero 7, confinante con area di manovra, box auto n. 6, box auto n. 8, salvo altri;

**BENE N° 5 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 23, PIANO S1**

---

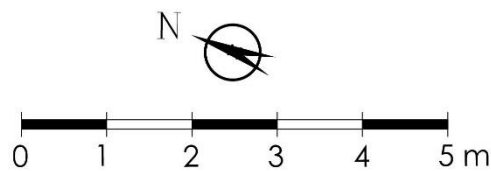
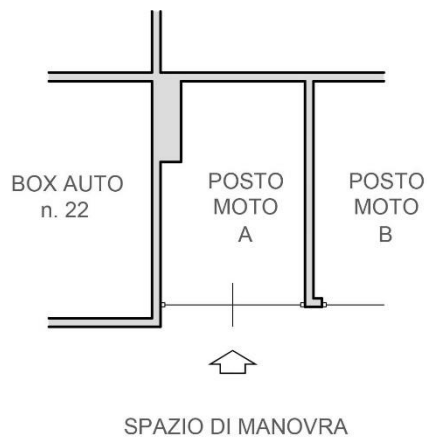
Box auto sito al piano interrato distinto con il numero 23, confinante con area di manovra, box auto n. 24, box auto n. 25, box auto n. 26, salvo altri;



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO A, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box moto	4,00 mq	4,50 mq	1,00	4,50 mq	4,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,50 mq</b>		



BOX MOTO INT. "A" - PIANO SEMINTERRATO



**IMMAGINE N°7**



**IMMAGINE N°8**

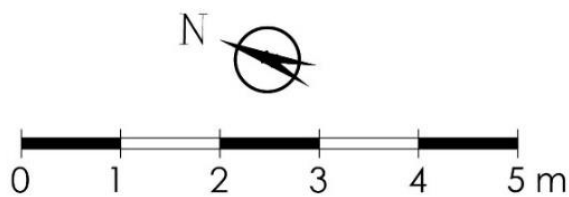
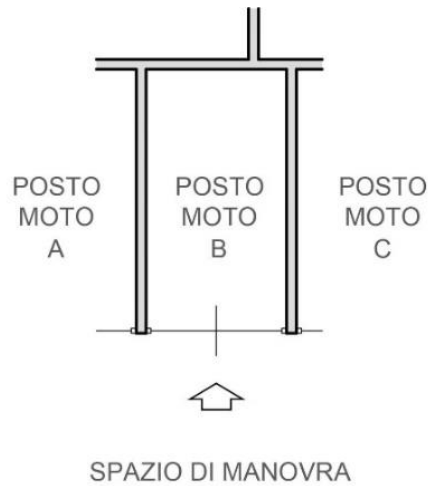


**IMMAGINE N°9**



**BENE N° 2 – BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box moto	3,70 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	4,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,00 mq</b>		



**BOX MOTO INT. "B" – PIANO SEMINTERRATO**



**IMMAGINE N°10**



**IMMAGINE N°11**



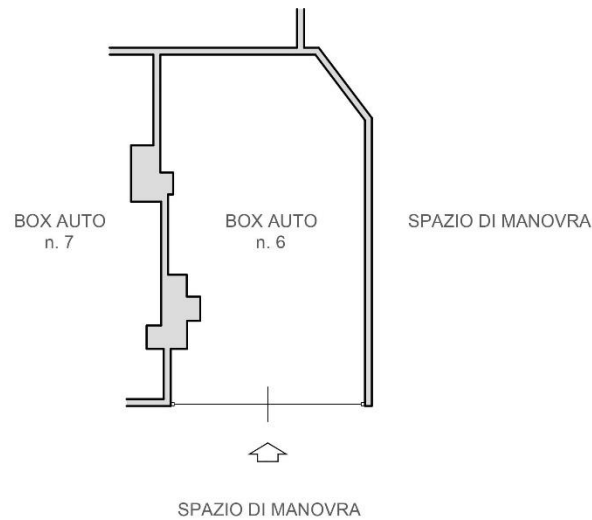
**IMMAGINE N°12**





**BENE N° 3 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 6, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	14,70 mq	1,00	14,70 mq	4,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,70 mq</b>		



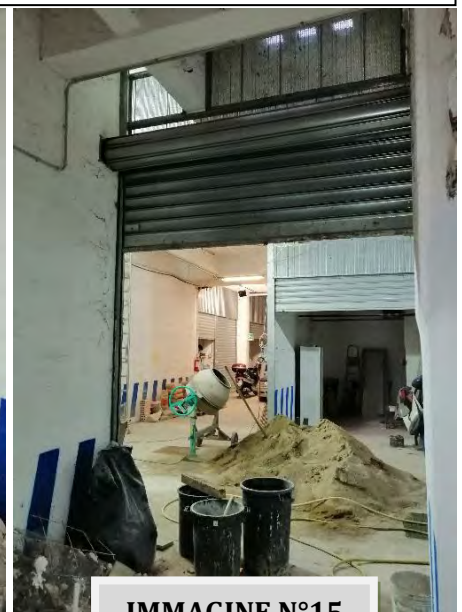
**BOX AUTO INT. 6 – PIANO SEMINTERRATO**



**IMMAGINE N°13**



**IMMAGINE N°14**

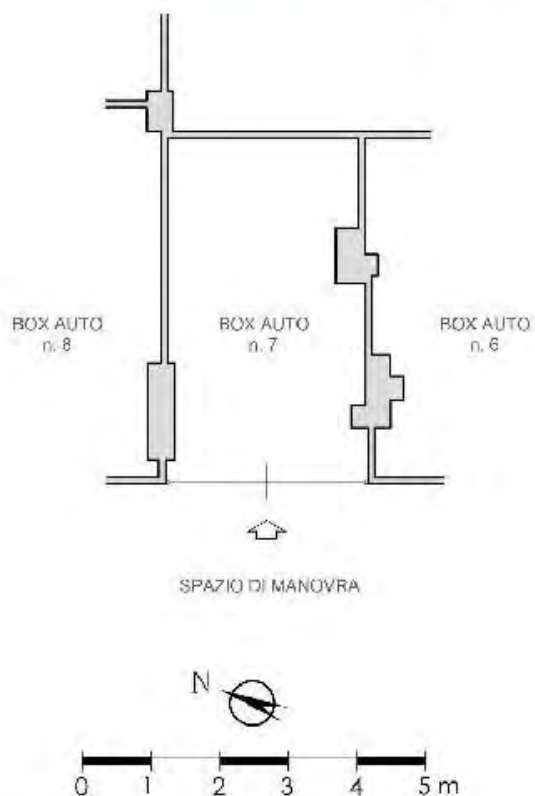


**IMMAGINE N°15**



**BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 7, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	4,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		



**BOX AUTO INT. 7 - PIANO SEMINTERRATO**



**IMMAGINE N°16**



**IMMAGINE N°17**

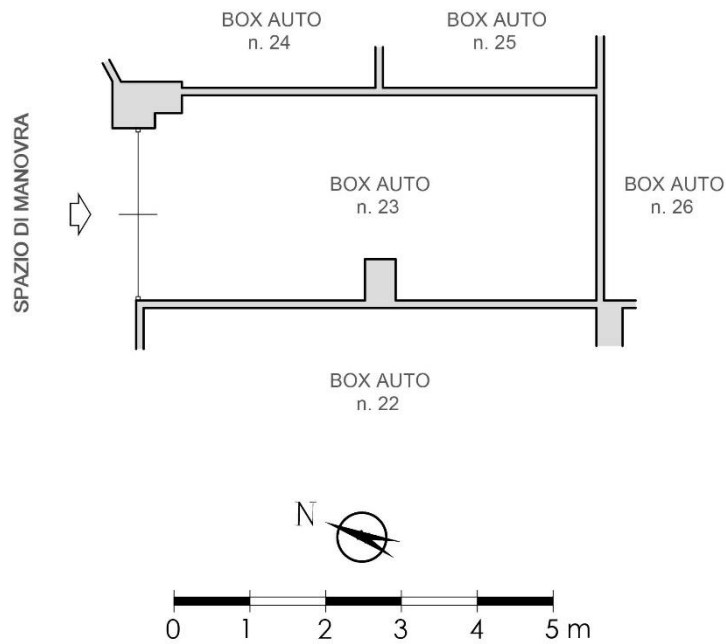


**IMMAGINE N°18**



**BENE N° 5 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 23, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	15,90 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	4,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 – BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO A, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2005 al 20/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518 Cate goria C6 Cl.3, Cons. 1120mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 20/04/2006 al 28/07/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.3, Cons. 1120mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 28/07/2006 al 14/09/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 551, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.4, Cons. 5 mq Rendita € 26,34 Piano S1
Dal 14/09/2006 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 551 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 5 mq Rendita € 35,89 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/07/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 551 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 35,89 Piano S1

**BENE N° 2 – BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2005 al 20/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.3, Cons. 1120mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 20/04/2006 al 28/07/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.3, Cons. 1120mq Rendita € 5.032,36 Piano S1

Dal 28/07/2006 al 14/09/2006	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 552, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.4, Cons. 4 mq Rendita € 21,07 Piano S1
Dal 14/09/2006 al 09/11/2015	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 552, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 4 mq Rendita € 28,72 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/07/2022	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 552, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 28,72 Piano S1

**BENE N° 3 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 6, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2005 al 20/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.3, Cons. 1120 mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 20/04/2006 al 28/07/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.3, Cons. 1120 mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 28/07/2006 al 14/09/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 524, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 14/09/2006 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 524, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 14 mq Rendita € 100,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/07/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 524, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 14 mq Superficie catastale totale: 15 mq Rendita € 100,50 Piano S1

**BENE N° 4 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 7, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2005 al 20/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 1120 Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 20/04/2006 al 28/07/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 1120mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 28/07/2006 al 14/09/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 14/09/2006 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 mq Rendita € 100,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/07/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 100,50 Piano S1

**BENE N° 5 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2005 al 20/04/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 1120mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 20/04/2006 al 28/07/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 1120 Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 28/07/2006 al 14/09/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 541, Zc. 4 Categoria C6

	Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 84,29 Piano S1
Dal 14/09/2006 al 09/11/2015	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 541, Sub. 541, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 114,86 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/07/2022	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 541, Zc. 4 Cate goria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale totale 17 mq Rendita € 114,86 Piano S1

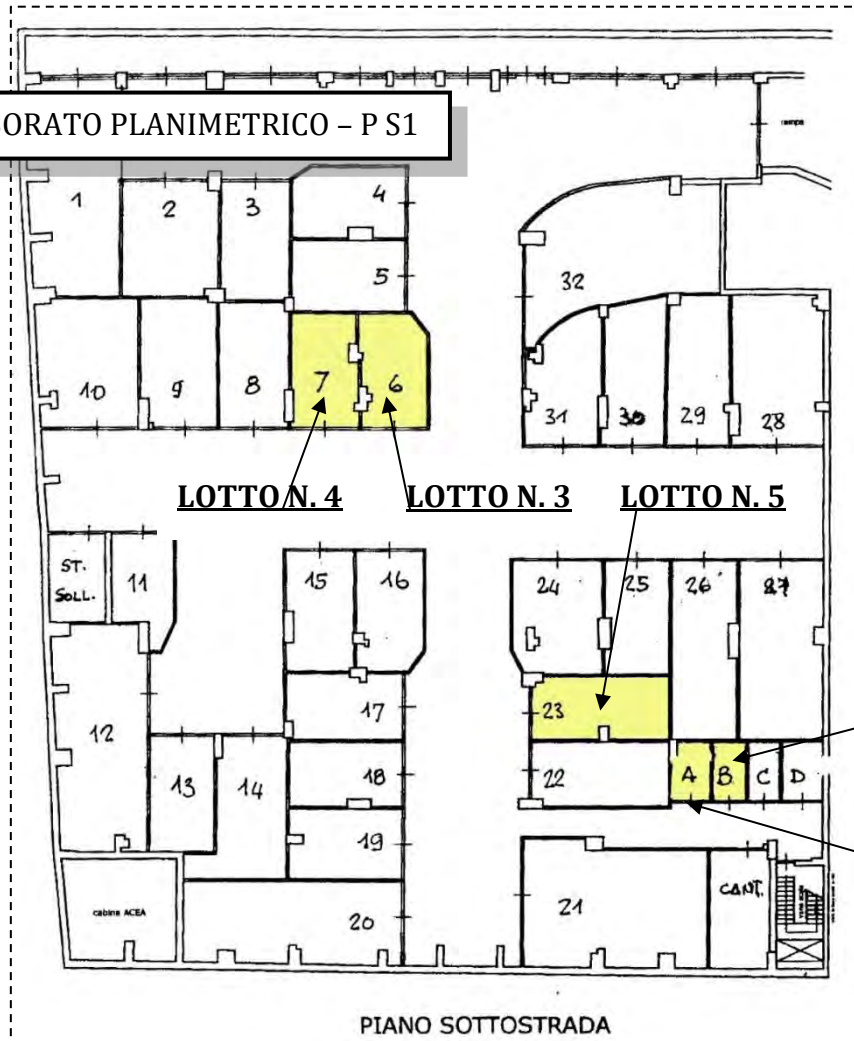
Dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 05/07/2005 Pratica n. RM0505038 in atti dal 05/07/2005 **FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 72406.1/2005); **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 20/04/2006 Pratica n. RM0321254 in atti dal 20/04/2006 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 43202.1/2006); Atto del 06/06/2006 Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5939 registrato in data - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 42866.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 12/06/2006; **VARIAZIONE** del 28/07/2006 Pratica n. RM0608581 in atti dal 28/07/2006 **FRZ** (n. 79966.1/2006); **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 14/09/2006 Pratica n. RM0681142 in atti dal 14/09/2006 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 90671.1/2006); Atto del 22/12/2010 Pubblico ufficiale DE NICOLA ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 142813 registrato in data - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 92905.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/12/2010; Atto del 22/12/2011 Pubblico ufficiale FARAONE ANTONELLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8359 registrato in data - **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE** Nota presentata con Modello Unico n. 5117.1/2012 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 19/01/2012; **Variazione** del 09/11/2015 - **Inserimento** in visura dei dati di superficie.

# DATI CATASTALI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f.936, p.lla 261



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO - P S1

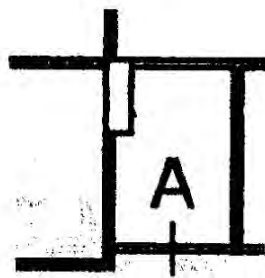




**BENE N° 1 – BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	261	551	4	C6	6	5 mq	6 mq	35,89 €	S1		

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.936, p.lla 261, sub. 551**



Piano S1 H = 4.35  
Posto moto A

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 936 - Particella 261 - Subalterno 551 >  
 VIA DERUTA n. 15 Interno A Piano S1



**BENE N° 2 – BOX MOTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	261	552	4	C6	6	4 mq	5 mq	28,72 €	S1		

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.936, p.lla 261, sub. 552**



Piano S1 H = 4.35  
Posto moto B

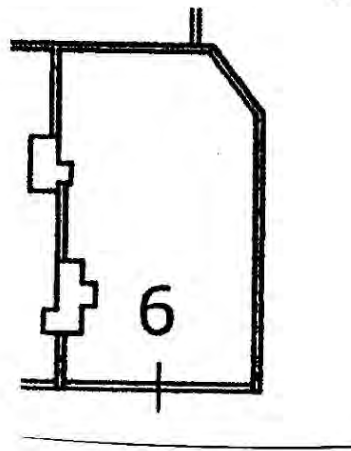
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di ROMA(11501) - < Foglio 936 - Particella 261 - Subalterno 552 >  
 VIA DERUTA n. 15 Interno B Piano S1



**BENE N° 3 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 6, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	261	524	4	C6	6	14 mq	15 mq	100,5 €	S1		

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.936, p.lla 261, sub. 524**



Piano S1 H = 4.35  
Box Auto n 6

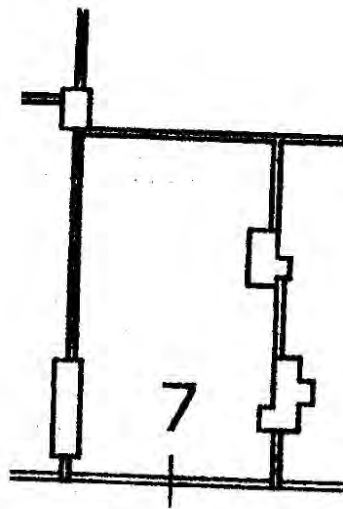
lunau 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 936 - Particella 261 - Subalterno 524 >  
VIA DERUTA n. 15 Interno 6 Piano S1



**BENE N° 4 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 7, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	261	525	4	C6	6	14 mq	15 mq	100,5 €	S1		

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.936, p.la 261, **sub. 525**



Piano S1 H = 4.35  
Box Auto n 7

11/11/2022  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 936 - Particella 261 - Subalterno 525 >  
VIA DERUTA n. 15 Interno 7 Piano S1

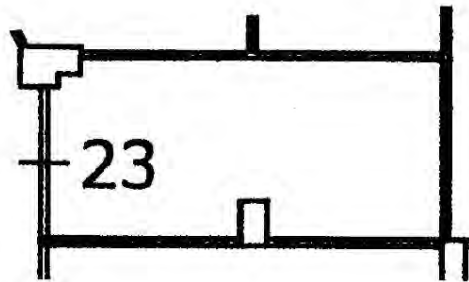


**BENE N° 5 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 23, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	261	541	4	C6	6	16 mq	totale: 17 mq	114,86 €	S1		

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.936, p.la 261, sub. 541**

Piano S1 H = 4.35  
Box Auto n 23



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 936 - Particella 261 - Subalterno 541 >  
VIA DERUTA n. 15 Interno 23 Piano S1



## STATO CONSERVATIVO

---

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discrete condizioni di manutenzione. Bisogna precisare che, al momento del sopralluogo avvenuto il 20.10.22, erano in corso i lavori di rifacimento del tratto di fognatura condominiale posto al di sotto del piano di calpestio della autorimessa.

## PARTI COMUNI

---

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio depositato agli atti:

*Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive del complesso residenziale, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione del complesso stesso ed in particolare:*

*A) Le rampe e le aree di manovra*

*B) Il vano dei contatori in genere*

*C) I cancelli di ingresso*

*D) Gli impianti di illuminazione idrici delle parti comuni, di energia elettrica fino ai singoli contatori.*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell' autorimessa grava servitù di passaggio a favore del condominio (fabbricato residenziale soprastante) per la manutenzione e gestione delle pompe di sollevamento e dei pozzetti dell'impianto fognario.

Al di sotto del solaio della autorimessa collettiva in cui ricadono i beni pignorati è presente un impianto fognario con canalizzazioni e pozzetti di decantazione - oggetto recentemente di consistenti opere di manutenzione straordinaria - in cui confluiscono anche le acque piovane e i liquami di alcuni fabbricati limitrofi. All'interno dell'autorimessa è, inoltre, presente una vasca di raccolta, con pompe di sollevamento, che afferiscono al collettore comunale posto sulla pubblica via. Sono in corso di esecuzione gli interventi manutentivi della suddetta vasca di raccolta, ed è prevista la sostituzione delle pompe di sollevamento. L'amministratore del condominio ha riferito che i sopraccitati interventi all'impianto fognario si sono resi necessari in quanto, in passato, in occasione di copiose precipitazioni atmosferiche, si è verificato l'allagamento dell'autorimessa. Della gestione e manutenzione del suddetto impianto fognario, sebbene nello stesso sversino, come già detto, anche altri fabbricati limitrofi, si fa carico attualmente il solo condominio di Via Deruta 13.

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

I suddetti immobili fanno parte di un fabbricato che presenta sette piani fuori terra e un piano interrato adibito a box auto e box moto, servito da una rampa di accesso avente ingresso in via Deruta n.15.

La struttura portate dell'edificio è il calcestruzzo armato, solai latero-cementizi e tramezzatura in laterizio.

I box auto oggetto di valutazione presentano un'apertura con serranda in ferro zincato.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco.



L'autorimessa è dotata di allaccio di utenza per la corrente elettrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo – avvenuto il 20.10.22 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

- alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** a seguito di fusione per incorporazione dalla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in con atto a rogito Notaio Antonello Faraone in data 22 dicembre 2011 rep. 8359, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 19 gennaio 2012 al n. 5117 di formalità;

- alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per acquisto fattone dalla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in con atto autenticato nelle firme dal Notaio Andrea De Nicola in data 22 dicembre 2010 rep. 142813, registrato a Roma 2 in data 27 dicembre 2010 al n. 36998 serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 28 dicembre 2010 al n. 92905 di formalità;

- alla società per acquisto fattone (immobile già censito al foglio 936 p.lla 261 sub 518) dalla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in con atto a rogito Notaio Elena Perone Pacifico in data 6 giugno 2006 rep. 5939, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 8 giugno 2006 al n. 42866 di formalità;

- alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per acquisto fattone (immobile già censito al foglio 936 p.lla 261 sub 516) da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in con atto a rogito Notaio Antonio Mosca in data 22 dicembre 2003 rep. 66907, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 8 gennaio 2004 al n. 866 di formalità;

- all' **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (originariamente censito per l'intero al foglio 936 p.lla 261 sub 5 cat. C/2) per acquisto fattone dalla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito Notaio Francesco Bellini in data 12 giugno 1965, registrato a Roma in data 25 giugno 1965 al n. 11100 vol. 1051 e trascritto a Roma 1 in data 22 aprile 1965 al n. 18702 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 08/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. ANNOTAZIONE** del 27/11/2008 - Registro Particolare 28675 Registro Generale 157435  
Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 6874 del 29/01/2007  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 334 del 2004



**2. TRASCRIZIONE** del 28/12/2010 - Registro Particolare 92905 Registro Generale 155467  
Pubblico ufficiale DE NICOLA ANDREA Repertorio 142813/6910 del 22/12/2010  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

**3. TRASCRIZIONE** del 19/01/2012 - Registro Particolare 5117 Registro Generale 6789  
Pubblico ufficiale FARAONE ANTONELLO Repertorio 8359/4987 del 22/12/2011  
**ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**

**4. ISCRIZIONE** del 28/05/2020 - Registro Particolare 8985 Registro Generale 49705  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROMA Repertorio 20999 del 10/11/2015  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

**5. TRASCRIZIONE** del 13/05/2022 - Registro Particolare 43833 Registro Generale 62030  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20144 del 14/09/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

*contro l'attuale proprietario ed i suoi danti causa, relativamente all'immobile in oggetto, a tutto il 5 novembre 2021, risultano pubblicate trascrizioni pregiudizievoli, ed iscrizioni pregiudizievoli, e precisamente:*

*- decreto ingiuntivo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28 maggio 2020 al n. 8985 di formalità, in forza di decreto emesso dal Giudice di Pace di Roma in data 10 novembre 2015 rep. 20999 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;*

*- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 9 gennaio 2004 al n. 334 di formalità a favore della XXXXXXXXXXXXXXX per euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero) concesso alla società XXXXXXXXXXXXXXX con atto a rogito Notaio Paolo Pistilli in data 22 dicembre 2003 rep. 8156, registrato a Roma 2 in data 9 gennaio 2004 al n. 293 serie 1T, mutuo ed ipoteca successivamente frazionati in quota con atto a rogito Notaio Antonio Manzi in data 25 ottobre 2004 rep. 73095, registrato a Roma 2 in data 3 novembre 2004 al n. 108759, annotato a margine della predetta formalità in data 22 maggio 2008 al n. 15958 di formalità e successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Elena Perone Pacifico in data 29 gennaio 2007 rep. 6874, registrato a Roma 7 in data 5 febbraio 2007 al n. 126 serie 1T ed annotato a margine in data 27 novembre 2008 al n. 28675 di formalità, ed a seguito di detto frazionamento sono state assegnate le seguenti quote:*

*- sub 524: quota capitale euro 48.835,55 quota ipoteca euro 69.000,00;*

*- sub 525: quota capitale euro 48.835,55 quota ipoteca euro 69.000,00;*

*- sub 529: quota capitale euro 43.527,47 quota ipoteca euro 61.500,00;*

*- sub 541: quota capitale euro 55.205,40 quota ipoteca euro 78.000,00;*

*- sub 551: quota capitale euro 10.881,84 quota ipoteca euro 15.357,00;*

*- sub 552: quota capitale euro 10.881,84 quota ipoteca euro 15.375,00;*





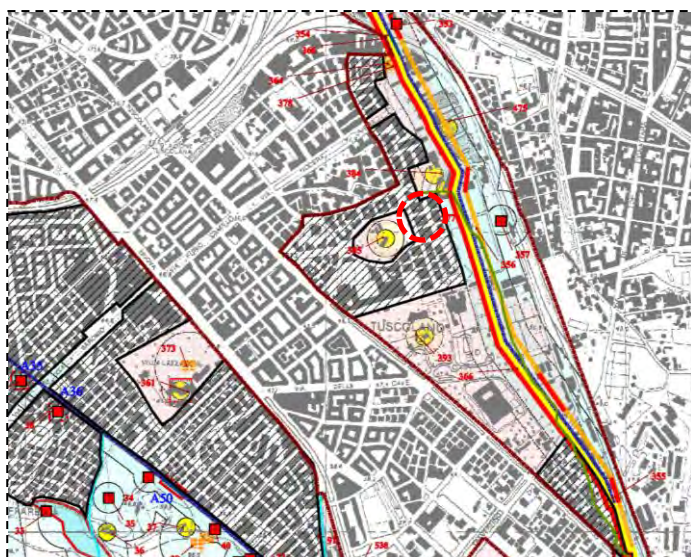
## NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTA' CONSOLIDATA - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1":



CITTÀ CONSOLIDATA	
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
	Verde privato
	Programmi integrati
	codice identificativo

Gli immobili oggetto di valutazione ricadono nel PTP 15/12 "VALLE DELLA CAFFARELLA APPIA ANTICA E ACQUEDOTTI": ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A e B (D.M. 1444/68).



LEGENDA	
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO n. 15	
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N°15/12	
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A e B (D.M. 1444/68)	
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO (ARTT. 12, 21 ALL.1)	
ESTENSIONE AREALE	
ARBE CATACOMBALI	
ESTENSIONE LINEARE	
PERCORSI	
ACQUEDOTTI, TRACCIATO EMERGENTE	
ELEMENTO ISOLATO	

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato costruito con progetto n. 8537 del 1962. Si precisa che è stata presentata richiesta volta ad ottenere il certificato di abitabilità con prot. n. 15312/1964, rilasciata successivamente con prot.1222/1964.



Inoltre, è stato rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria n. 316006 dall'U.S.C.E del Comune di Roma in data 29/04/2004 prot.n. 000174323/86 con riferimento alla U.I. contraddistinta al Foglio 936, part.IIa 261, sub. 516, con destinazione "Autorimessa mq 1.392,95".

Per lavori di restauro e di risanamento conservativo con realizzazione di box auto e posti moto pertinenziali, nonché di una cantina, è stata presentata al Comune di Roma, Municipio IX, Denuncia di Inizio Attività prot. CI/2006/26383 del 4 maggio 2006, e successiva D.I.A in variante prot. 60429 del 27 ottobre 2006.

In data 9 novembre 2006 con prot. n. 62751 è stata presentata e completata domanda diretta a richiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Per la trasformazione da box auto e posti moto pertinenziali in box auto e posti moto non pertinenziali, è stata presentata al Comune di Roma, Municipio IX, Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. 8358 del 5 febbraio 2007.

In data 6 febbraio 2007 con prot. CI/2007/8571 è stata data comunicazione di fine lavori.

In data 6 novembre 2009 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha rilasciato il certificato di prevenzione incendi.

In data 9 febbraio 2020 prot. n. 0014768 è stata rilasciata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio:

MOD. PIN 3 - 2018 RINNOVO PERIODICO PAG. 1

Rif. Pratica VV.F. n.  
**6081-8955/TUSC**

Sì

AL COMUNE DI

**ROMA**  
Provincia

Dipartimento dei Vigili del  
Fuoco del Soccorso Pubblico  
e della Difesa Civile

**COM-RM**

REGISTRO UFFICIALE - INGRESSO  
Prot. n. 0014768 del 09/03/2020



**SCADE IL**  
**09-03-2025**

**ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO**  
(art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151)

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_  
domiciliato in \_\_\_\_\_  
Indirizzo \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_ comune \_\_\_\_\_  
provincia \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ codice fiscale della persona fisica \_\_\_\_\_  
nella sua qualità di **AMMINISTRATORE**  
della **CONDOMINIO** qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, amministratore, etc.)  
con sede in \_\_\_\_\_ ragione sociale ditta, impresa, ente, società, associazione, etc.  
Indirizzo \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_  
comune \_\_\_\_\_ provincia \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_  
Indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_ indirizzo di posta elettronica certificata \_\_\_\_\_

responsabile dell'attività sotto specificata,  
consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di  
dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi

**DICHIARA**

l' assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato,  
n la/e SCIA<sup>1</sup> presentate

	il <b>13/04/2015</b> prot <b>0019666</b>
	Data presentazione
	il
	Data presentazione
	il
	Data presentazione
	il



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni pignorati fanno parte del condominio denominato -  
Cod. Fisc. (cfr. regolamento di condominio allegato).

Si riporta di seguito uno stralcio delle spese di gestione ordinaria degli immobili e le tabelle da cui si evincono i millesimi attribuiti alle singole unità pignorate.

### DETTAGLIO RATE PREVISTE

#### Gestione Ordinaria (Es.2022)

Sc	Inr	Nome condominio	Gennaio	Aprile	Luglio	Ottobre	TOTALE
S1	1		113,00	113,00	113,00	113,00	452,00
S1	2		76,00	76,00	76,00	76,00	304,00
S1	3		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00
S1	4		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
S1	5		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00
S1	6		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
S1	7		47,00	47,00	47,00	47,00	188,00
S1	8		62,00	62,00	62,00	62,00	248,00
S1	9		66,00	66,00	66,00	66,00	264,00
S1	10		86,00	86,00	86,00	86,00	344,00
S1	11		40,00	40,00	40,00	40,00	160,00
S1	12		130,00	130,00	130,00	130,00	520,00
S1	13		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
S1	14		76,00	76,00	76,00	76,00	304,00
S1	15		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00
S1	16		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
S1	17		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
S1	18		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
S1	19		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
S1	20		116,00	116,00	116,00	116,00	464,00
S1	21		143,00	143,00	143,00	143,00	572,00
S1	22		62,00	62,00	62,00	62,00	248,00
S1	23		54,00	54,00	54,00	54,00	216,00
S1	24		69,00	69,00	69,00	69,00	276,00
S1	25		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
S1	26		79,00	79,00	79,00	79,00	316,00
S1	27		99,00	99,00	99,00	99,00	396,00
S1	28		89,00	89,00	89,00	89,00	356,00
S1	29		62,00	62,00	62,00	62,00	248,00
S1	30		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00

Sc	Inr	Nome condominio	Gennaio	Aprile	Luglio	Ottobre	TOTALE
S1	31		57,00	57,00	57,00	57,00	228,00
S1	32		147,00	147,00	147,00	147,00	588,00
S1	A		15,00	15,00	15,00	15,00	60,00
S1	B		12,00	12,00	12,00	12,00	48,00
S1	C		17,00	17,00	17,00	17,00	68,00
S1	D		15,00	15,00	15,00	15,00	60,00
S1	C1		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
			<b>2.456,00</b>	<b>2.456,00</b>	<b>2.456,00</b>	<b>2.456,00</b>	<b>9.824,00</b>

### Dettaglio millesimi (Es. 2022)

Sc.	Int.	Nome condomino	Proprietà
S1	1		46,67
S1	2		30,63
S1	3		23,34
S1	1		21,88
S1	5		23,34
S1	6		
S1	6		20,12
S1	7		
S1	7		20,47
S1	8		24,80
S1	9		
S1	9		26,75
S1	10		35,61
S1	11		
S1	11		17,50
S1	17		53,97

Sc.	Int.	Nome condomino	Proprietà
S1	A		
S1	A		6,56
S1	B		
S1	B		5,25
S1	C		5,25
S1	D		6,56
S1	C1		22,46
TOTALI GENERALI .....			1.000,04

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Roma, Municipio VII, zona Q.VIII - TUSCOLANO - e precisamente in via Deruta n. 15. Il quartiere si trova nell'area est della città, a ridosso delle Mura aureliane. La zona confina: - a nord con il quartiere Q. VII Prenestino-Labicano; - a est con il quartiere Q. XXIV Don Bosco; - a sud-est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio; - a sud-ovest con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli; - a ovest con il quartiere Q. IX Appio-Latino; - a nord-ovest con il rione R. XV Esquilino. L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Tuscolana, via Casilina e la linea bus 16.

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale e sono caratterizzati da un discreto stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato si sviluppa su 7 piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato si trovano i box auto/ moto al piano terra i locali commerciali, mentre ai piani superiori gli appartamenti.

Identificati al catasto Fabbricati:

**BENE n°1** - Fg. 936, Part. 261, Sub. 551, Zc. 4, Categoria C6

**BENE n°2** - Fg. 936, Part. 261, Sub. 552, Zc. 4, Categoria C6

**BENE n°3** - Fg. 936, Part. 261, Sub. 524, Zc. 4, Categoria C6

**BENE n°4** - Fg. 936, Part. 261, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6

**BENE n°5** - Fg. 936, Part. 261, Sub. 541, Zc. 4, Categoria C6

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dei lotti di vendita si basa sul metodo comparativo. La scelta finale del valore unitario da adottare come base della stima tiene conto sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili - 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) finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1:** Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Q8 TUSCOLANO – CASILINO (MUNICIPI: V/VII – EX MUNICIPI VI / IX / X)

Q8 Tuscolano - Casilino (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / IX / X)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	715.72	Euro/mq	Euro/mq mese
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	48902		
Non occupate	4620		
Totale	53522		
<b>Abitazioni occupate:</b>			
In proprietà	62.70%		
In locazione	35.30%		
Altro	2.00%		
Abitazioni - I fascia		2.700,00 ↔	8,50 ↔
Abitazioni - II fascia		2.300,00 ↔	7,00 ↔
Uffici		2.500,00 ↔	7,50 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		2.600,00 ↔	13,00 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		2.000,00 ↔	9,00 ↔
Locali - complessi attività terziarie industriali		900,00 ↔	6,50 ↔
Locali - complessi attività turistiche		nq ↔	nq ↔
Boxes e posti auto		1.650,00 ↔	7,50 ↔

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2:** Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Semicentrale/APPIO – NOCERA UMBRA (PIAZZA S. MARIA AUSILATRICE) – cod. Zona C8:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2900	4100	L	10	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2600	3700	L	8,8	12,3	L
Box	NORMALE	1600	2350	L	7,5	11	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1800	L	6,3	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1050	L	3,8	5,5	L



• **VALORE DI RIFERIMENTO 3:** Fonte: RICERCHE DI MERCATO - ANNUNCI IMMOBILIARI:



**Garage - Box via Muzio Scevola, Furio Camillo, Roma**

€ 59.000 35 m<sup>2</sup> superficie 1 piano

**BOX IN VENDITA A ROMA - FURIO CAMILLO**

furio camillo, bellissima zona ma dove parcheggiare e' un problema, vendiamo comodo box doppio di 35 mq posto al primo piano di uno stabile di due, la macchina viene portata al piano tramite...

**facile immobiliare**

VISITA MESSAGGIO



**Garage - Box via Deruta, Furio Camillo, Roma**

€ 69.000 35 m<sup>2</sup> superficie 5 piano

**VILLA LAIS VIA DERUTA BOX AUTO DOPPIO**

Villa Lais, Via Deruta, Massimo Immobiliare propone la vendita di un box auto doppio di 35 mq posto al piano seminterrato con accesso da cancello elettrico. Serranda elettrica. I soffitti sono alti 6 metri...

**MASSIMO**

VISITA MESSAGGIO



**Posto auto - moto, Furio Camillo, Roma**

€ 59.000 24 m<sup>2</sup> superficie T piano

**Box auto di 24mq**

Furio Camillo - Nelle adiacenze di Villa Lais per l'esattezza in Via Lugnano in Teverina proponiamo all'interno di una rimessa con accesso carrabile e pedonale. Box auto di 24mq con serranda elettrica.

**professionecasa**

VISITA MESSAGGIO



**Garage - Box largo Bastia, Furio Camillo, Roma**

€ 19.000 20 m<sup>2</sup> superficie 52 piano

**Box in villa lais**

In zona Villa Lais, Largo Bastia box pertinenziali di circa 20 mq, altezza soffitti H 2,60 al piano S2. Facilita' di manovra con cancello e serranda elettrica. Accesso tramite una rampa carrabile da Largo...

**SPIN**

VISITA MESSAGGIO





**Garage - Box via Deruta, Furio Camillo, Roma**

€ 70.000 28 m<sup>2</sup> superficie 5 piano

**Grandissimo BOX CON POSSIBILITA' DI INSTALLAZIONE PONTE**

La Taloni Immobiliare, NEL SETTORE DA VENTI ANNI, Via Veturia 34, propone in autorimessa con cancello elettrico e su strada, 2 BOX adiacenti con possibilità di accorpamento. Ampio spazio di...

Taloni Immobiliare [VISITA](#) [MESSAGGIO](#)



**Garage - Box via Muzio Scevola 113, Furio Camillo, Roma**

€ 22.000 14 m<sup>2</sup> superficie 1 piano

**Box Via Muzio Scevola**

Appia Nuova Furio Camillo Via Muzio Scevola vendiamo box auto singolo in ottime condizioni posto al primo piano servito da montacarichi e scala pedonale. Acquisto in piena proprietà ideale anche...

COLDWELL BANKER IMMOBILIARE SANTO SCORRENTINO [VISITA](#) [MESSAGGIO](#)

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Box moto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno A, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 551, Zc. 4, Categoria C6. Valore di stima del bene: € 8.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto moto Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno A, piano S1	4,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 8.775,00	100,00%	€ 8.775,00
Valore di stima:					€ 8.775,00

Valore di stima: € 8.775,00

## 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	%

**Valore finale di stima: € 7.900,00 (arrotondato per eccesso)**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Box moto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno B, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 552, Zc. 4, Categoria C6.  
Valore di stima del bene: € 7.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto moto Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno B, piano S1	4,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
Valore di stima:					€ 7.800,00

Valore di stima: € 7.800,00

### Deprezamenti

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	%

**Valore finale di stima: € 7.000,00** (arrotondato per difetto)

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 6, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 524, Zc. 4, Categoria C6.  
Valore di stima del bene: € 28.665,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 6, piano S1	14,70 mq	1.950,00 €/mq	€ 28.665,00	100,00%	€ 28.665,00
Valore di stima:					€ 28.665,00

Valore di stima: € 28.665,00

### Deprezamenti

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	%

**Valore finale di stima: € 25.800,00** (arrotondato per eccesso)





## LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 7, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6.  
Valore di stima del bene: € 29.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 7, piano S1	15,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 29.250,00	100,00%	€ 29.250,00
Valore di stima:					€ 29.250,00

Valore di stima: € 29.250,00

### 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	%

**Valore finale di stima: € 26.300,00** (arrotondato per difetto)

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 23, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 541, Zc. 4, Categoria C6.  
Valore di stima del bene: € 33.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 23, piano S1	17,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 33.150,00	100,00%	€ 33.150,00
Valore di stima:					€ 33.150,00

Valore di stima: € 33.150,00

### 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	%

**Valore finale di stima: € 29.800,00** (arrotondato per difetto)
















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 27/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossetti Andrea  
(documento firmato digitalmente)

#### ELENCO ALLEGATI:

-  ANTINCENDIO\_RINNOVO C.P.I..pdf
-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE P...
-  ATTO DI PROVENIENZA 2010.pdf
-  DIA prot. 8358-2007.pdf
-  DIA prot. 26383-2006.pdf
-  DIA prot. 60429-2006.pdf
-  DIA prot. vari rif. 26383-2006.pdf
-  DOCUM. UFFICIO CONDONO EDILIZIO.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE.pdf
-  DOCUMENTI CONDOMINIO.zip
-  FOTOGRAFIE.zip
-  ISPEZIONI IPOTECARIE.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Roma, Municipio VII, zona Q.VIII – TUSCOLANO – e precisamente in via Deruta n. 15. Il quartiere si trova nell'area est della città, a ridosso delle Mura aureliane. La zona confina: - a nord con il quartiere Q. VII Prenestino - Labicano; - a est con il quartiere Q. XXIV Don Bosco; - a sud-est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio; - a sud-ovest con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli; - a ovest con il quartiere Q. IX Appio-Latino; - a nord-ovest con il rione R. XV Esquilino. L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Tuscolana, via Casilina e la linea bus 16. Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale e sono caratterizzati da un discreto stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato si sviluppa su 7 piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato si trovano i box auto/ moto nonché una cantina, al piano terra i locali commerciali, mentre ai piani superiori gli appartamenti.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTA' CONSOLIDATA - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1". Gli immobili oggetto di valutazione ricadono nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquadotti": ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A E B (D.M. 1444/68).

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato costruito con progetto n. 8537 del 1962. Si precisa che è stata presentata richiesta volta ad ottenere il certificato di abitabilità con prot. n. 15312/1964, rilasciata successivamente con prot.1222/1964.

Inoltre, è stato rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria n. 316006 dall'U.S.C.E del Comune di Roma in data 29/04/2004 prot.n. 000174323/86 con riferimento alla U.I. contraddistinta al Foglio 936, part.IIa 261, sub. 516, con destinazione "Autorimessa mq 1.392,95".

Per lavori di restauro e di risanamento conservativo con realizzazione di box auto e posti moto pertinenziali, nonché di una cantina, è stata presentata al Comune di Roma, Municipio IX, Denuncia di Inizio Attività prot. CI/2006/26383 del 4 maggio 2006, e successiva D.I.A in variante prot. 60429 del 27 ottobre 2006.

In data 9 novembre 2006 con prot. n. 62751 è stata presentata e completata domanda diretta a richiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Per la trasformazione da box auto e posti moto pertinenziali in box auto e posti moto non pertinenziali, è stata presentata al Comune di Roma, Municipio IX, Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot. 8358 del 5 febbraio 2007.

In data 6 febbraio 2007 con prot. CI/2007/8571 è stata data comunicazione di fine lavori.

In data 6 novembre 2009 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha rilasciato il certificato di prevenzione incendi.

Inoltre, in data 9 febbraio 2020 prot. n. 0014768 è stata rilasciata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.



## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** – Box moto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno A, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 551, Zc. 4, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 7.900,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** – Box moto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno B, piano S1 censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 552, Zc. 4, Categoria C6.

**Prezzo base d'asta: € 7.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 6, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 524, Zc. 4, Categoria C6.

**Prezzo base d'asta: € 25.800,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 7, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6.

**Prezzo base d'asta: € 26.300,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 23, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 541, Zc. 4, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 29.800,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 968/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.900,00**

<b>Bene N° 1 - Box moto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box moto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 551, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	4,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Box moto posto al piano sottostrada, distinto con la lettera "A", della consistenza di circa 4 metri quadrati.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00**

<b>Bene N° 2 - Box moto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box moto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 552, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	4,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Box moto posto al piano sottostrada, distinto con la lettera "B", della consistenza di circa 3,5 metri quadrati.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.800,00**

<b>Bene N° 3 - Box auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 6, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 524, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	14,70 mq
<b>Descrizione:</b>	Box auto posto al piano sottostrada, distinto con il numero 6, della consistenza di circa 13,5 metri quadrati.		



**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.300,00**

<b>Bene N° 4 - Box auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 7, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	15,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Box auto posto al piano sottostrada, distinto con il numero 7, della consistenza di circa 13,5 metri quadrati.		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.800,00**

<b>Bene N° 5 - Box auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 23, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 541, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	17,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Box auto posto al piano sottostrada, distinto con il numero 7, della consistenza di circa 16 metri quadrati.		

