

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

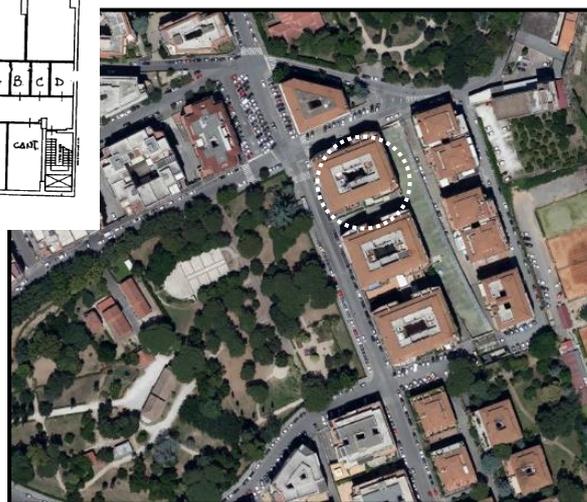
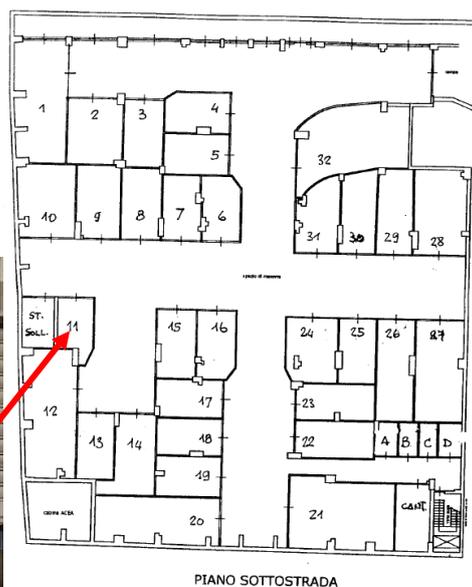
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 968/2021 del R.G.E.

promossa da:

*Codice fiscale:*

contro

*Codice fiscale:*



**BOX AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA**

**(LOTTO N. 6)**

**ROMA, VIA DERUTA N. 15**



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 968/2021 del R.G.E.....	23



## 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 il seguente immobile:**

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

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 6 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 11, PIANO S1**

---

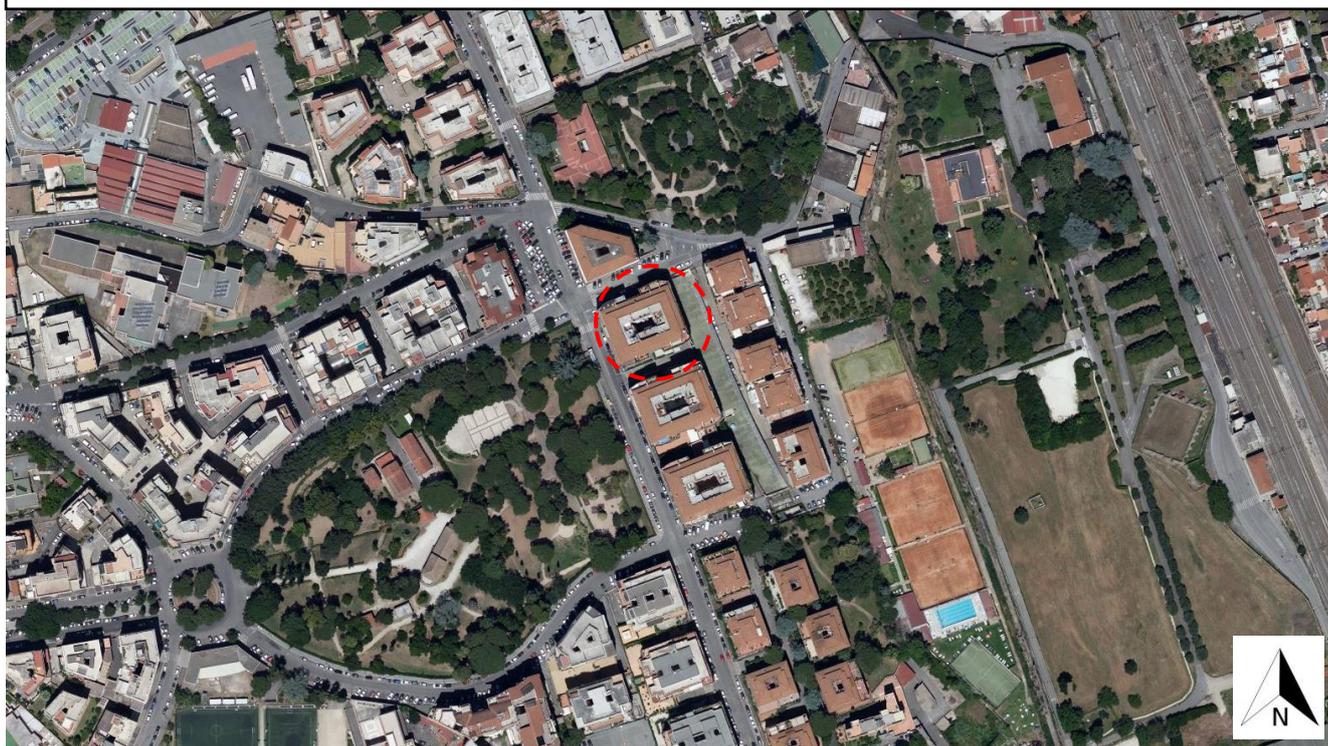
L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VII, zona Q.VIII – TUSCOLANO – e precisamente in via Deruta n. 15. Il quartiere si trova nell'area est della città, a ridosso delle Mura aureliane.

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 AUTORIMESSA COLLETTIVA

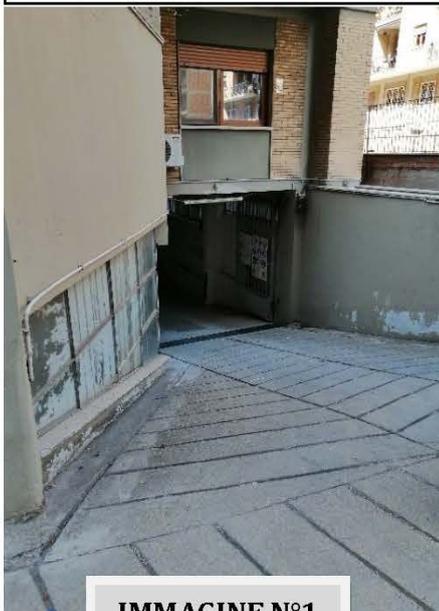


IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

INGRESSO CARRABILE civ. 15



IMMAGINE N°3

SPAZI COMUNI DI MANOVRA

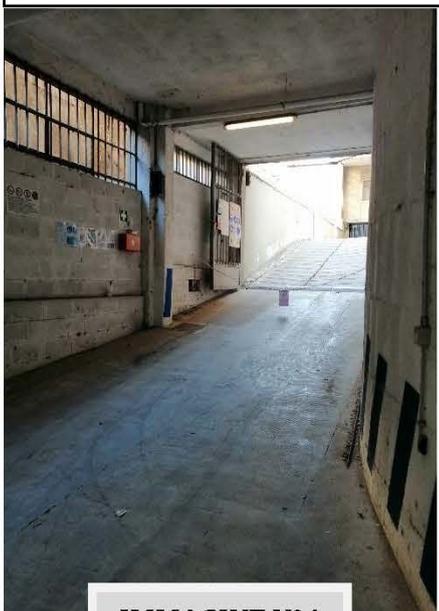


IMMAGINE N°4



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:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

### CONFINI

---

**BENE N° 6 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 11, PIANO S1**

---

area di manovra, box auto n. 12, locale pompe di sollevamento liquami, salvo altri;

### CONSISTENZA

---

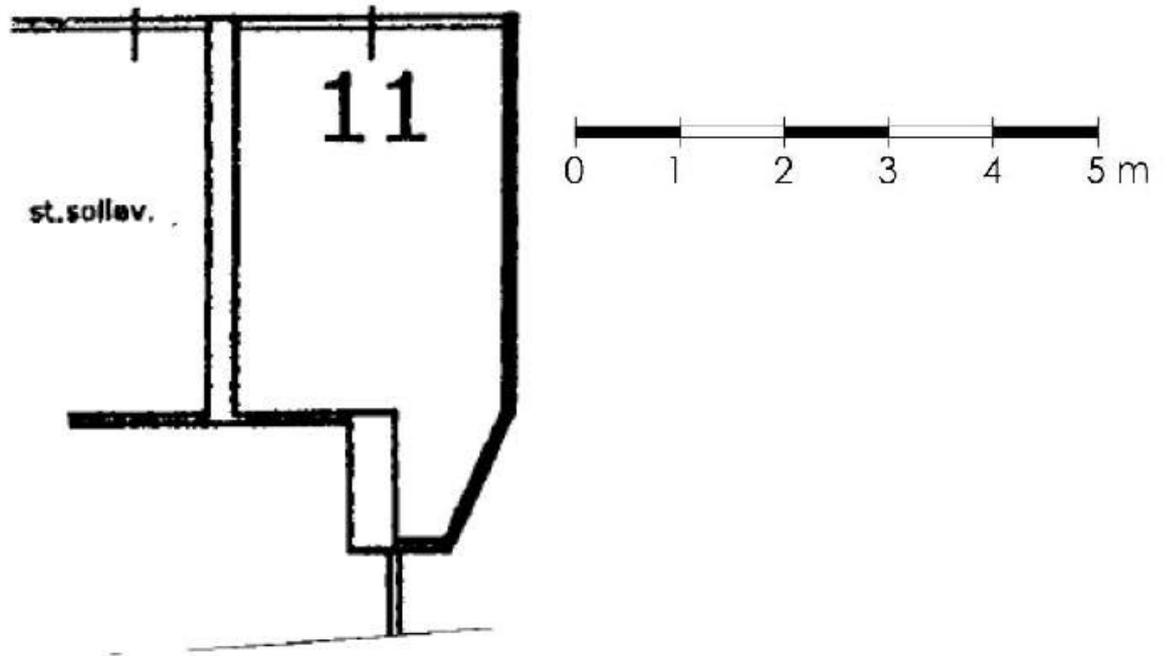
**BENE N° 6 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 11, PIANO S1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	4,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		



Piano S1 H = 4.35  
Box Auto n 11



BOX AUTO INT. 11 - PIANO SEMINTERRATO



**BENE N° 6 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 11, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2005 al 20/04/2006	. Sede in ; CODICE FISCALE Proprietà 1/1 fino al 06/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 1120 mq Rendita € 5.032,36 Piano S1
Dal 20/04/2006 al 28/07/2006 . Sede in	; CODICE FISCALE ; Proprietà 1/1 fino 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 . Sede in	CODICE FISCALE Proprietà 1/1 fino al 22/12/2010.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 529, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 63,21 Piano S1
Dal 14/09/2006 al 09/11/2015 Sede in	CODICE FISCALE ; Proprietà 1/1 fino al 22/12/2010. Sede in ; Proprietà 1/1 fino al 22/12/2011; CODICE FISCALE ; Proprietà 1/1 fino al 22/12/2011.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 541, Sub. 529, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 86,15 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/07/2022	Sede in CODICE FISCALE ; Proprietà 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 936, Part. 261, Sub. 529, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale totale 13 mq Rendita € 86,15 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



**BENE N° 6 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DERUTA N.15, INTERNO 11, 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	529	4	C6	6	12 mq	totale: 13 mq	86,15 €	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

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente relazione, si precisa che lo stesso è stato aperto con accesso forzoso avvenuto con l'ausilio di un fabbro il giorno 07.02.23.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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

- alla a seguito di fusione per incorporazione dalla società 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 per acquisto fattone dalla società con sede in con atto autentificato 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 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 per acquisto fattone (immobile già censito al foglio 936 p.lla 261 sub 516) da 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' (originariamente censito per l'intero al foglio 936 p.lla 261 sub 5 cat. C/2) per acquisto fattone dalla società 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 ;*

*- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 9 gennaio 2004 al n. 334 di formalità a favore della per euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero) concesso alla società 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;*



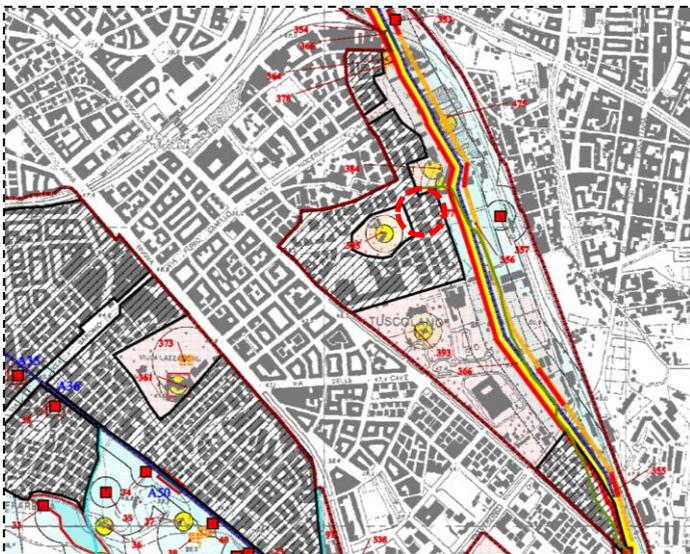
## NORMATIVA URBANISTICA

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 abitativa - T1":



CITTÀ CONSOLIDATA	
<span style="color: red;">■</span>	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
<span style="color: maroon;">■</span>	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
<span style="color: orange;">■</span>	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
<span style="color: green;">■</span>	Verde privato
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>	Programmi integrati
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">Pn</span>	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	■ ■ ■ ■ ■
AREE 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 \_\_\_\_\_  
domiciliato in \_\_\_\_\_  
Cognome \_\_\_\_\_  
Indirizzo \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
provincia \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_  
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 **RM** 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,  
con 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	In	Nome condominio	Gennaio	Aprile	Luglio	Ottobre	TOTALE
SI	1		113,00	113,00	113,00	113,00	452,00
SI	2		76,00	76,00	76,00	76,00	304,00
SI	3		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00
SI	4		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
SI	5		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00
SI	6		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
SI	7		47,00	47,00	47,00	47,00	188,00
SI	8		62,00	62,00	62,00	62,00	248,00
SI	9		66,00	66,00	66,00	66,00	264,00
SI	10		86,00	86,00	86,00	86,00	344,00
SI	11		40,00	40,00	40,00	40,00	160,00
SI	12		130,00	130,00	130,00	130,00	520,00
SI	13		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
SI	14		76,00	76,00	76,00	76,00	304,00
SI	15		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00
SI	16		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
SI	17		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
SI	18		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
SI	19		56,00	56,00	56,00	56,00	224,00
SI	20		116,00	116,00	116,00	116,00	464,00
SI	21		143,00	143,00	143,00	143,00	572,00
SI	22		62,00	62,00	62,00	62,00	248,00
SI	23		54,00	54,00	54,00	54,00	216,00
SI	24		69,00	69,00	69,00	69,00	276,00
SI	25		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
SI	26		79,00	79,00	79,00	79,00	316,00
SI	27		99,00	99,00	99,00	99,00	396,00
SI	28		89,00	89,00	89,00	89,00	356,00
SI	29		62,00	62,00	62,00	62,00	248,00
SI	30		59,00	59,00	59,00	59,00	236,00

Sc	In	Nome condominio	Gennaio	Aprile	Luglio	Ottobre	TOTALE
SI	31		57,00	57,00	57,00	57,00	228,00
SI	32		147,00	147,00	147,00	147,00	588,00
SI	A		15,00	15,00	15,00	15,00	60,00
SI	B		12,00	12,00	12,00	12,00	48,00
SI	C		17,00	17,00	17,00	17,00	68,00
SI	D		15,00	15,00	15,00	15,00	60,00
SI	CI		52,00	52,00	52,00	52,00	208,00
<b>TOTALI GENERALI:.....</b>			<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	4		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		26,25
S1	10		35,01
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		5,23
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°6** - Fg. 936, Part. 261, Sub. 529, Zc. 4, Categoria C6

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita n. 6 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.





• **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**

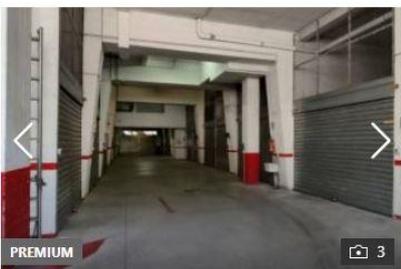
€ 69.000 35 m<sup>2</sup> superficie 5 piano

**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 S2 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...

**Super Spot**

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)  





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

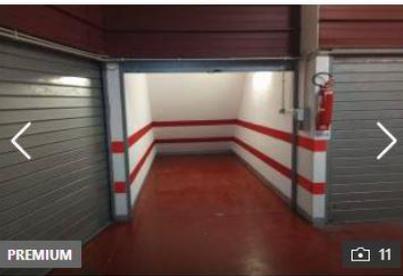
€ 70.000 superficie 28 m<sup>2</sup> piano 5

#### 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...



[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)



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

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

#### 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...



[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 11, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 529, Zc. 4, Categoria C6.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 11, piano S1	13,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 25.350,00	100,00%	€ 25.350,00
Valore di stima:					€ 25.350,00

Valore di stima: € 25.350,00

### 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: € 22.800,00 (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 6

---

- **Bene N° 6** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 11, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 261, Sub. 529, Zc. 4, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 22.800,00**



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

---

**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.800,00**

---

Bene N° 6 - Box auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Deruta n.15, interno 11, 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. 529, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	14,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Box auto posto al piano sottostrada, distinto con il numero 11, della consistenza di circa 12 metri quadrati.		

