

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Padovani Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 1112/2020 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 1, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 9, piano 2.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 10, piano 2.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 11, piano 2.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 12, piano 2.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 30, piano 2.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 31, piano 2.....	9
Lotto 1.....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18



Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3 .....	21
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali .....	22
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4 .....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	27
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali .....	28
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 5 .....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	33
Consistenza .....	33



Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	34
Stato conservativo .....	34
Parti Comuni.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 6.....	38
Titolarità .....	38
Confini .....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali .....	39
Stato conservativo .....	40
Parti Comuni.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali .....	41
Formalità pregiudizievoli .....	42
Normativa urbanistica .....	43
Regolarità edilizia .....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Lotto 7 .....	44
Titolarità .....	44
Confini .....	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali .....	45
Stato conservativo .....	46
Parti Comuni.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali .....	46
Formalità pregiudizievoli .....	48



Normativa urbanistica .....	48
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	50
<b>Lotto 1</b> .....	50
<b>Lotto 2</b> .....	51
<b>Lotto 3</b> .....	52
<b>Lotto 4</b> .....	53
<b>Lotto 5</b> .....	54
<b>Lotto 6</b> .....	55
<b>Lotto 7</b> .....	56



## INCARICO

---

All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Arch. Padovani Elena, con studio in Via Baronale, 8 - 00123 - Roma (RM), email arch.padovani@gmail.com, PEC e.padovani@pec.archrm.it, Tel. 335 61 76 209, Fax 064 42 65 933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 1, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 9, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 10, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 11, piano 2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 12, piano 2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 30, piano 2
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 31, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, INTERNO 1, PIANO 2**

---

Box Auto n.1 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile.

Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori.

Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando.

L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, INTERNO 9, PIANO 2**

---

Box Auto N.9 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile.

Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiana attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori.

Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando.

L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, INTERNO 10, PIANO 2**

---

Box Auto N.10 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile.

Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiana attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori.

Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando.

L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

## **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, INTERNO 11, PIANO 2**

---

Box Auto N.11 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla



rampa centrale carrabile.

Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori.

Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando.

L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, INTERNO 12, PIANO 2**

---

Box Auto N.12 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile.

Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori.

Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando.

L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, INTERNO 30, PIANO 2**

---

Box Auto N.30 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile.

Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i





servizi e come già detto gli ascensori.

Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando.

L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

## **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI N. 3/A, INTERNO 31, PIANO 2**

---

Box Auto N.31 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile.

Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori.

Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando.

L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 1, piano 2

## **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina con locale intercapedine e box n. 2, corsia di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 425, Part. 48 e 901
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 426, Part. 583
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 193, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Rendita € 125,50 Piano 2
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 193, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq mq Rendita € 125,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	193	4	C6	7	15 mq	16 mq mq	125,5 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile è in buono stato conservativo anche in ragione della sua recente edificazione.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni si riferiscono a tutto il sistema di distribuzione carrabile e pedonale e alle dotazioni comuni, come i servizi al piano.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è un autorimessa multipiano di 6 livelli + 2, con struttura in cemento armato a vista. Il fabbricato ha forma lineare addossata alla collina per uno sviluppo di circa 100 m, l'ingresso principale carrabile con sbarra azionata tramite telecomando e guardiania è in basso su Via Filippo Bernardini, 3A, mentre in alto su Via Pio IV è l'accesso pedonale con lo sbarco dei 2 ascensori e delle 2 scale che servono il complesso. Il collegamento carrabile ai livelli di box è effettuato da una rampa centrale che gira intorno a un pilone strutturale, dalla rampa si accede a due ali, quella di sinistra costituita da una corsia carrabile con un lato di box e l'altro nord-est con finestra a nastro continua, quella di destra costituita da una corsia centrale carrabile che serve sui due lati due file di box. L'accesso ai box avviene tramite porte basculanti metalliche a rete in modo da consentire l'introspezione del box dalla corsia di accesso e sono azionate da telecomando. Il box è dotato di impianto elettrico e finestra a nastro che affaccia sull'intercapedine.

I pavimenti sono in cemento battuto, i soffitti sono in cemento faccia vista come pure le pareti in parte ed in parte intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è parzialmente a vista in canala a soffitto, l'edificio è dotato di sistema d'allarme, telecamere a circuito chiuso, estintori ed idranti.

L'esposizione è nord-est, mentre il fronte sud-ovest è controterra con intercapedine.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marina Fanfani	20/06/2005	50650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Sciumbata	08/10/2010	805/466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio in Roma Sciumbata Gabriele	23/12/2011	1822	1037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/01/2012	1141	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha edificato a propria cura l'edificio su area acquistata secondo quanto sotto riportato:

-le particelle 48 e 901 del foglio 425 con atto a rogito del Notaio Marina Fanfani di Roma in data 20/06/2005, rep. 50650, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in

-la particella 583 del foglio 426 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 08/10/2010, rep. 805/466, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si segnala infatti l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala altresì, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala infine, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 18/02/2008  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. 3876



Quota: 100/100

Importo: € 315.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Giusto atto di frazionamento iscritto in data 7/03/2011 al n. 4348 di formalità

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/11/2020

Reg. gen. 123401 - Reg. part. 84006

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 relativi alla trascrizione e € 35 relativi all'iscrizione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 83. Servizi pubblici

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base a Permesso di Costruire richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 dicembre 2002, numero 1412/C, successivo permesso in variante in data 12 luglio 2004, numero 775, nuovo permesso di costruire in



data 21 luglio 2010, numero 464, successiva D.I.A. in variante in data 27 gennaio 2011, numero 6092 e successiva D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137.

Per l'edificazione del parcheggio sono stati effettuati gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma trascritti in data 27 giugno 1996 al numero 24619 di formalità, in data 24 aprile 1998 al numero 15844 di formalità, in data 14 novembre 2002 al numero 78569 di formalità, in data 3 luglio 2004 al numero 46447 di formalità e in data 12 marzo 2010 al numero 14968 di formalità.

Inoltre con atto d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 12 ottobre 2011, repertorio numero 1634, registrato a Roma 3 il 13 ottobre 2011 al numero 35677, serie IT, e trascritto il 14 ottobre 2011 al numero 73849 di formalità, il Comune di Roma, a seguito della sopra citata D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137, ha escluso dal vincolo di pertinenzialità di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, cinquanta box auto facenti parte del fabbricato in oggetto, tra cui le unità immobiliari oggetto della perizia.

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in data 23 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/49743.

L'edificio risulta conforme ai permessi sopraelencati come dichiarato nella Relazione Tecnica Asseverata allegata alla D.I.A. numero 6092 e successiva D.I.A. numero 71137, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratrice del Condominio di Via F. Bernardini, 3A, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 2.993,77 riferiti agli anni 2022-23-24.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 9, piano 2

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina con locale intercapedine e box n. 10, corsia di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 425, Part. 48 e 901
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 426, Part. 583
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 200, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Rendita € 125,50 Piano 2
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 200, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Rendita € 125,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	





Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	200	4	C6	7	15 mq		125,5 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile è in buono stato conservativo anche in ragione della sua recente edificazione.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni si riferiscono a tutto il sistema di distribuzione carrabile e pedonale e alle dotazioni comuni, come i servizi al piano.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è un autorimessa multipiano di 6 livelli + 2, con struttura in cemento armato a vista. Il fabbricato ha forma lineare addossata alla collina per uno sviluppo di circa 100 m, l'ingresso principale carrabile con sbarra azionata tramite telecomando e guardiania è in basso su Via Filippo Bernardini, 3A, mentre in alto su Via Pio IV è l'accesso pedonale con lo sbarco dei 2 ascensori e delle 2 scale che servono il complesso. Il collegamento carrabile ai livelli di box è effettuato da una rampa centrale che gira intorno a un pilone strutturale, dalla rampa si accede a due ali, quella di sinistra costituita da una corsia carrabile con un lato di box e l'altro nord-est con finestra a nastro continua, quella di destra costituita da una corsia centrale carrabile che serve sui due lati due file di box. L'accesso ai box avviene tramite porte basculanti metalliche a rete in modo da consentire l'introspezione del box dalla corsia di accesso e sono azionate da telecomando. Il box è dotato di impianto elettrico e finestra a nastro che affaccia su Via Filippo Bernardini.

I pavimenti sono in cemento battuto, i soffitti sono in cemento faccia vista come pure le pareti in parte ed in parte intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è parzialmente a vista in canala a soffitto, l'edificio è dotato di sistema d'allarme, telecamere a circuito chiuso, estintori ed idranti.

L'esposizione è nord-est, mentre il fronte sud-ovest è controterra con intercapedine.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marina Fanfani	20/06/2005	50650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Gabriele Sciumbata	08/10/2010			805/466	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****			<b>Costituzione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 23/12/2011 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	



29/02/2024		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio in Roma Sciumbata Gabriele	23/12/2011	1822	1037
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/01/2012	1141	
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha edificato a propria cura l'edificio su area acquistata secondo quanto sotto riportato:

-le particelle 48 e 901 del foglio 425 con atto a rogito del Notaio Marina Fanfani di Roma in data 20/06/2005, rep. 50650, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in )

-la particella 583 del foglio 426 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 08/10/2010, rep. 805/466, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si segnala infatti l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala altresì, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala infine, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 18/02/2008  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. 3876  
Quota: 100/100  
Importo: € 315.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Giusto atto di frazionamento iscritto in data 7/03/2011 al n. 4348 di formalità

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 27/11/2020  
Reg. gen. 123401 - Reg. part. 84006



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 relativi alla trascrizione e € 35 relativi all'iscrizione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 83. Servizi pubblici

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base a Permesso di Costruire richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 dicembre 2002, numero 1412/C, successivo permesso in variante in data 12 luglio 2004, numero 775, nuovo permesso di costruire in data 21 luglio 2010, numero 464, successiva D.I.A. in variante in data 27 gennaio 2011, numero 6092 e successiva D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137.

Per l'edificazione del parcheggio sono stati effettuati gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma trascritti in data 27 giugno 1996 al numero 24619 di formalità, in data 24 aprile 1998 al numero 15844 di formalità, in data 14 novembre 2002 al numero 78569 di formalità, in data 3 luglio 2004 al numero 46447 di formalità e in data 12 marzo 2010 al numero 14968 di formalità.

Inoltre con atto d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 12 ottobre 2011, repertorio numero 1634, registrato a Roma 3 il 13 ottobre 2011 al numero 35677, serie IT, e trascritto il 14 ottobre 2011 al numero 73849 di formalità, il Comune di Roma, a seguito della sopra citata D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137, ha escluso dal vincolo di pertinenzialità di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, cinquanta box auto facenti parte del fabbricato in oggetto, tra cui le unità



immobiliari oggetto della perizia.

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in data 23 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/49743.

L'edificio risulta conforme ai permessi sopraelencati come dichiarato nella Relazione Tecnica Asseverata allegata alla D.I.A. numero 6092 e successiva D.I.A. numero 71137, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratrice del Condominio di Via F. Bernardini, 3A, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 5.882,41 riferiti agli anni 2022-23-24.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 10, piano 2

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina con box n. 9 e box n. 11, corsia di accesso.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 425, Part. 48 e 901
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 426, Part. 583
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 201, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 201, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	201	4	C6	7	15 mq	16 mq	125,5 €	2	

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in buono stato conservativo anche in ragione della sua recente edificazione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni si riferiscono a tutto il sistema di distribuzione carrabile e pedonale e alle dotazioni comuni, come i servizi al piano.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è un autorimessa multipiano di 6 livelli, con struttura in cemento armato a vista. Il fabbricato ha forma lineare addossata alla collina per uno sviluppo di circa 100 m, l'ingresso principale carrabile con sbarra azionata tramite telecomando e guardiania è in basso su Via Filippo Bernardini, 3A, mentre in alto su Via Pio IV è l'accesso pedonale con lo sbarco dei 2 ascensori e delle 2 scale che servono il complesso. Il collegamento carrabile ai livelli di box è effettuato da una rampa centrale che gira intorno a un pilone strutturale, dalla rampa si accede a due ali, quella di sinistra costituita da una corsia carrabile con un lato di box e l'altro nord-est con finestra a nastro continua, quella di destra costituita da una corsia centrale carrabile che serve sui due lati due file di box. L'accesso ai box avviene tramite porte basculanti metalliche a rete in modo da consentire l'introspezione del box dalla corsia di accesso e sono azionate da telecomando. Il box è dotato di impianto elettrico e finestra a nastro che affaccia su Via Filippo Bernardini.

I pavimenti sono in cemento battuto, i soffitti sono in cemento faccia vista come pure le pareti in parte ed in parte intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è parzialmente a vista in canala a soffitto, l'edificio è dotato di sistema d'allarme, telecamere a circuito chiuso, estintori ed idranti.

L'esposizione è nord-est, mentre il fronte sud-ovest è controterra con intercapedine.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Atto compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marina Fanfani	20/06/2005	50650	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Sciumbata	08/10/2010	805/466	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/2010		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio in Roma Sciumbata Gabriele	23/12/2011	1822	1037
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/01/2012	1141	
<b>Registrazione</b>					





		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha edificato a propria cura l'edificio su area acquistata secondo quanto sotto riportato:

-le particelle 48 e 901 del foglio 425 con atto a rogito del Notaio Marina Fanfani di Roma in data 20/06/2005, rep. 50650, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in )

-la particella 583 del foglio 426 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 08/10/2010, rep. 805/466, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si segnala infatti l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala altresì, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala infine, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/11/2020

Reg. gen. 123401 - Reg. part. 84006

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 relativi alla trascrizione e € 35 relativi all'iscrizione.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:



#### Art. 83. Servizi pubblici

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

#### Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base a Permesso di Costruire richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 dicembre 2002, numero 1412/C, successivo permesso in variante in data 12 luglio 2004, numero 775, nuovo permesso di costruire in data 21 luglio 2010, numero 464, successiva D.I.A. in variante in data 27 gennaio 2011, numero 6092 e successiva D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137.

Per l'edificazione del parcheggio sono stati effettuati gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma trascritti in data 27 giugno 1996 al numero 24619 di formalità, in data 24 aprile 1998 al numero 15844 di formalità, in data 14 novembre 2002 al numero 78569 di formalità, in data 3 luglio 2004 al numero 46447 di formalità e in data 12 marzo 2010 al numero 14968 di formalità.

Inoltre con atto d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 12 ottobre 2011, repertorio numero 1634, registrato a Roma 3 il 13 ottobre 2011 al numero 35677, serie IT, e trascritto il 14 ottobre 2011 al numero 73849 di formalità, il Comune di Roma, a seguito della sopra citata D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137, ha escluso dal vincolo di pertinenzialità di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, cinquanta box auto facenti parte del fabbricato in oggetto, tra cui le unità immobiliari oggetto della perizia.

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in data 23 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/49743.

L'edificio risulta conforme ai permessi sopraelencati come dichiarato nella Relazione Tecnica Asseverata allegata alla D.I.A. numero 6092 e successiva D.I.A. numero 71137, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratrice del Condominio di Via F. Bernardini, 3A, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 7.882,43 riferiti agli anni 2022-23-24.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 11, piano 2

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con box n. 10 e box n. 12, corsia di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>20/06/2005</b> al <b>07/12/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 425, Part. 48 e 901
Dal <b>08/10/2010</b> al <b>07/12/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 426, Part. 583
Dal <b>07/12/2010</b> al <b>23/12/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 202, Zc. 4 Categoria C6



		Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 202, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	202	4	C6	7	15 mq	16 mq	125,5 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo anche in ragione della sua recente edificazione.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono a tutto il sistema di distribuzione carrabile e pedonale e alle dotazioni comuni, come i servizi al piano.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è un autorimessa multipiano di 6 livelli + 2, con struttura in cemento armato a vista. Il fabbricato ha forma lineare addossata alla collina per uno sviluppo di circa 100 m, l'ingresso principale carrabile con sbarra azionata tramite telecomando e guardiania è in basso su Via Filippo Bernardini, 3A, mentre in alto su Via Pio IV



è l'accesso pedonale con lo sbarco dei 2 ascensori e delle 2 scale che servono il complesso. Il collegamento carrabile ai livelli di box è effettuato da una rampa centrale che gira intorno a un pilone strutturale, dalla rampa si accede a due ali, quella di sinistra costituita da una corsia carrabile con un lato di box e l'altro nord-est con finestra a nastro continua, quella di destra costituita da una corsia centrale carrabile che serve sui due lati due file di box. L'accesso ai box avviene tramite porte basculanti metalliche a rete in modo da consentire l'introspezione del box dalla corsia di accesso e sono azionate da telecomando. Il box è dotato di impianto elettrico e finestra a nastro che affaccia su Via Filippo Bernardini.

I pavimenti sono in cemento battuto, i soffitti sono in cemento faccia vista come pure le pareti in parte ed in parte intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è parzialmente a vista in canala a soffitto, l'edificio è dotato di sistema d'allarme, telecamere a circuito chiuso, estintori ed idranti.

L'esposizione è nord-est, mentre il fronte sud-ovest è controterra con intercapedine.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marina Fanfani	20/06/2005	50650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Sciumbata	08/10/2010	805/466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			07/12/2010			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio in Roma Sciumbata Gabriele	23/12/2011	1822	1037	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			05/01/2012	1141		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha edificato a propria cura l'edificio su area acquistata secondo quanto sotto riportato:

-le particelle 48 e 901 del foglio 425 con atto a rogito del Notaio Marina Fanfani di Roma in data 20/06/2005, rep. 50650, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in

-la particella 583 del foglio 426 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 08/10/2010, rep. 805/466, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si segnala infatti l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala altresì, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala infine, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 18/02/2008  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. 3876  
Quota: 100/100  
Importo: € 315.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Giusto atto di frazionamento iscritto in data 7/03/2011 al n. 4348 di formalità

## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 27/11/2020  
Reg. gen. 123401 - Reg. part. 84006  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 relativi alla trascrizione e € 35 relativi all'iscrizione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

Art. 83. Servizi pubblici

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base a Permesso di Costruire richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 dicembre 2002, numero 1412/C, successivo permesso in variante in data 12 luglio 2004, numero 775, nuovo permesso di costruire in data 21 luglio 2010, numero 464, successiva D.I.A. in variante in data 27 gennaio 2011, numero 6092 e successiva D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137.

Per l'edificazione del parcheggio sono stati effettuati gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma trascritti in data 27 giugno 1996 al numero 24619 di formalità, in data 24 aprile 1998 al numero 15844 di formalità, in data 14 novembre 2002 al numero 78569 di formalità, in data 3 luglio 2004 al numero 46447 di formalità e in data 12 marzo 2010 al numero 14968 di formalità.

Inoltre con atto d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 12 ottobre 2011, repertorio numero 1634, registrato a Roma il 13 ottobre 2011 al numero 35677, serie IT, e trascritto il 14 ottobre 2011 al numero 73849 di formalità, il Comune di Roma, a seguito della sopra citata D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137, ha escluso dal vincolo di pertinenzialità di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, cinquanta box auto facenti parte del fabbricato in oggetto, tra cui le unità immobiliari oggetto della perizia.

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in data 23 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/49743.

L'edificio risulta conforme ai permessi sopraelencati come dichiarato nella Relazione Tecnica Asseverata allegata alla D.I.A. numero 6092 e successiva D.I.A. numero 71137, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratrice del Condominio di Via F. Bernardini, 3A, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 7.964,54 riferiti agli anni 2022-23-24.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 12, piano 2

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:





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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con box n. 11 e box n. 13, corsia di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 425, Part. 48 e 901
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 426, Part. 583
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 203, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 203, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	203	4	C6	7	15 mq	16 mq	125,5 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo anche in ragione della sua recente edificazione.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono a tutto il sistema di distribuzione carrabile e pedonale e alle dotazioni comuni, come i servizi al piano.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è un autorimessa multipiano di 6 livelli + 2, con struttura in cemento armato a vista. Il fabbricato ha forma lineare addossata alla collina per uno sviluppo di circa 100 m, l'ingresso principale carrabile con sbarra azionata tramite telecomando e guardiania è in basso su Via Filippo Bernardini, 3A, mentre in alto su Via Pio IV è l'accesso pedonale con lo sbarco dei 2 ascensori e delle 2 scale che servono il complesso. Il collegamento carrabile ai livelli di box è effettuato da una rampa centrale che gira intorno a un pilone strutturale, dalla rampa si accede a due ali, quella di sinistra costituita da una corsia carrabile con un lato di box e l'altro nord-est con finestra a nastro continua, quella di destra costituita da una corsia centrale carrabile che serve sui due lati due file di box. L'accesso ai box avviene tramite porte basculanti metalliche a rete in modo da consentire l'introspezione del box dalla corsia di accesso e sono azionate da telecomando. Il box è dotato di impianto elettrico e finestra a nastro che affaccia su Via Filippo Bernardini.

I pavimenti sono in cemento battuto, i soffitti sono in cemento faccia vista come pure le pareti in parte ed in parte intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è parzialmente a vista in canala a soffitto, l'edificio è dotato di sistema d'allarme, telecamere a circuito chiuso, estintori ed idranti.



L'esposizione è nord-est, mentre il fronte sud-ovest è controterra con intercapedine.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marina Fanfani	20/06/2005	50650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Scumbata	08/10/2010	805/466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/2010		
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio in Roma Sciumbata Gabriele	23/12/2011	1822	1037
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/01/2012	1141	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha edificato a propria cura l'edificio su area acquistata secondo quanto sotto riportato:

-le particelle 48 e 901 del foglio 425 con atto a rogito del Notaio Marina Fanfani di Roma in data 20/06/2005, rep. 50650, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in )

-la particella 583 del foglio 426 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 08/10/2010, rep. 805/466, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si segnala infatti l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala altresì, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala infine, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 18/02/2008  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. 3876  
Quota: 100/100  
Importo: € 315.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Giusto atto di frazionamento iscritto in data 7/03/2011 al n. 4348 di formalità

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/11/2020

Reg. gen. 123401 - Reg. part. 84006

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 relativi alla trascrizione e € 35 relativi all'iscrizione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

Art. 83. Servizi pubblici

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base a Permesso di Costruire richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 dicembre 2002, numero 1412/C, successivo permesso in variante in data 12 luglio 2004, numero 775, nuovo permesso di costruire in data 21 luglio 2010, numero 464, successiva D.I.A. in variante in data 27 gennaio 2011, numero 6092 e successiva D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137.

Per l'edificazione del parcheggio sono stati effettuati gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma trascritti in



data 27 giugno 1996 al numero 24619 di formalità, in data 24 aprile 1998 al numero 15844 di formalità, in data 14 novembre 2002 al numero 78569 di formalità, in data 3 luglio 2004 al numero 46447 di formalità e in data 12 marzo 2010 al numero 14968 di formalità.

Inoltre con atto d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 12 ottobre 2011, repertorio numero 1634, registrato a Roma 3 il 13 ottobre 2011 al numero 35677, serie IT, e trascritto il 14 ottobre 2011 al numero 73849 di formalità, il Comune di Roma, a seguito della sopra citata D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137, ha escluso dal vincolo di pertinenzialità di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, cinquanta box auto facenti parte del fabbricato in oggetto, tra cui le unità immobiliari oggetto della perizia.

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in data 23 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/49743.

L'edificio risulta conforme ai permessi sopraelencati come dichiarato nella Relazione Tecnica Asseverata allegata alla D.I.A. numero 6092 e successiva D.I.A. numero 71137, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratrice del Condominio di Via F. Bernardini, 3A, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 3.800,12 riferiti agli anni 2022-23-24.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 30, piano 2

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina con box n. 29 e box n. 31, corsia di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 425, Part. 48 e 901
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 426, Part. 583
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 221, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 221, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	425	911	221	4	C6	7	15 mq	16 mq	125,5 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile è in buono stato conservativo anche in ragione della sua recente edificazione.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni si riferiscono a tutto il sistema di distribuzione carrabile e pedonale e alle dotazioni comuni, come i servizi al piano.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è un autorimessa multipiano di 6 livelli + 2, con struttura in cemento armato a vista. Il fabbricato ha forma lineare addossata alla collina per uno sviluppo di circa 100 m, l'ingresso principale carrabile con sbarra azionata tramite telecomando e guardiania è in basso su Via Filippo Bernardini, 3A, mentre in alto su Via Pio IV è l'accesso pedonale con lo sbarco dei 2 ascensori e delle 2 scale che servono il complesso. Il collegamento carrabile ai livelli di box è effettuato da una rampa centrale che gira intorno a un pilone strutturale, dalla rampa si accede a due ali, quella di sinistra costituita da una corsia carrabile con un lato di box e l'altro nord-est con finestra a nastro continua, quella di destra costituita da una corsia centrale carrabile che serve sui due lati due file di box. L'accesso ai box avviene tramite porte basculanti metalliche a rete in modo da consentire l'introspezione del box dalla corsia di accesso e sono azionate da telecomando. Il box è dotato di impianto elettrico e finestra a nastro che affaccia sull'intercapedine.

I pavimenti sono in cemento battuto, i soffitti sono in cemento faccia vista come pure le pareti in parte ed in parte intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è parzialmente a vista in canala a soffitto, l'edificio è dotato di sistema d'allarme, telecamere a circuito chiuso, estintori ed idranti.

L'esposizione è nord-est, mentre il fronte sud-ovest è controterra con intercapedine.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marina Fanfani	20/06/2005	50650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/10/2010 al 07/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Sciumbata	08/10/2010	805/466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/12/2010 al 23/12/2011	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/2011 al 29/02/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio in Roma Sciumbata Gabriele	23/12/2011	1822	1037



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	05/01/2012	1141	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha edificato a propria cura l'edificio su area acquistata secondo quanto sotto riportato:

-le particelle 48 e 901 del foglio 425 con atto a rogito del Notaio Marina Fanfani di Roma in data 20/06/2005, rep. 50650, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in

-la particella 583 del foglio 426 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 08/10/2010, rep. 805/466, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si segnala infatti l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala altresì, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala infine, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 18/02/2008  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. 3876  
Quota: 100/100  
Importo: € 315.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Giusto atto di frazionamento iscritto in data 7/03/2011 al n. 4348 di formalità

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 27/11/2020  
Reg. gen. 123401 - Reg. part. 84006  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 relativi alla trascrizione e € 35 relativi all'iscrizione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 83. Servizi pubblici

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base a Permesso di Costruire richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 dicembre 2002, numero 1412/C, successivo permesso in variante in data 12 luglio 2004, numero 775, nuovo permesso di costruire in data 21 luglio 2010, numero 464, successiva D.I.A. in variante in data 27 gennaio 2011, numero 6092 e successiva D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137.

Per l'edificazione del parcheggio sono stati effettuati gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma trascritti in data 27 giugno 1996 al numero 24619 di formalità, in data 24 aprile 1998 al numero 15844 di formalità, in data 14 novembre 2002 al numero 78569 di formalità, in data 3 luglio 2004 al numero 46447 di formalità e in data 12 marzo 2010 al numero 14968 di formalità.

Inoltre con atto d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 12 ottobre 2011, repertorio numero 1634, registrato a Roma 3 il 13 ottobre 2011 al numero 35677, serie IT, e trascritto il 14 ottobre 2011 al numero 73849 di formalità, il Comune di Roma, a seguito della sopra citata D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137, ha escluso dal vincolo di pertinenzialità di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, cinquanta box auto facenti parte del fabbricato in oggetto, tra cui le unità immobiliari oggetto della perizia.

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in data 23 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/49743.



L'edificio risulta conforme ai permessi sopraelencati come dichiarato nella Relazione Tecnica Asseverata allegata alla D.I.A. numero 6092 e successiva D.I.A. numero 71137, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratrice del Condominio di Via F. Bernardini, 3A, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 8.388,02 riferiti agli anni 2022-23-24.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 31, piano 2

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con box n. 30 e box n. 32, corsia di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>18,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>20/06/2005</b> al <b>07/12/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 425, Part. 48 e 901
Dal <b>08/10/2010</b> al <b>07/12/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 426, Part. 583
Dal <b>07/12/2010</b> al <b>23/12/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 222, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2
Dal <b>23/12/2011</b> al <b>29/02/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 911, Sub. 222, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 125,50 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	425	911	222	4	C6	7	15 mq	16 mq	125,5 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in buono stato conservativo anche in ragione della sua recente edificazione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni si riferiscono a tutto il sistema di distribuzione carrabile e pedonale e alle dotazioni comuni, come i servizi al piano.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è un autorimessa multipiano di 6 livelli + 2, con struttura in cemento armato a vista. Il fabbricato ha forma lineare addossata alla collina per uno sviluppo di circa 100 m, l'ingresso principale carrabile con sbarra azionata tramite telecomando e guardiania è in basso su Via Filippo Bernardini, 3A, mentre in alto su Via Pio IV è l'accesso pedonale con lo sbarco dei 2 ascensori e delle 2 scale che servono il complesso. Il collegamento carrabile ai livelli di box è effettuato da una rampa centrale che gira intorno a un pilone strutturale, dalla rampa si accede a due ali, quella di sinistra costituita da una corsia carrabile con un lato di box e l'altro nord-est con finestra a nastro continua, quella di destra costituita da una corsia centrale carrabile che serve sui due lati due file di box. L'accesso ai box avviene tramite porte basculanti metalliche a rete in modo da consentire l'introspezione del box dalla corsia di accesso e sono azionate da telecomando. Il box è dotato di impianto elettrico e finestra a nastro che affaccia sull'intercapedine.

I pavimenti sono in cemento battuto, i soffitti sono in cemento faccia vista come pure le pareti in parte ed in parte intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è parzialmente a vista in canala a soffitto, l'edificio è dotato di sistema d'allarme, telecamere a circuito chiuso, estintori ed idranti.

L'esposizione è nord-est, mentre il fronte sud-ovest è controterra con intercapedine.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2005 al 07/12/2010	**** Omissis ****	Atto compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Fanfani	20/06/2005	50650	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/10/2010</b> al <b>07/12/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Sciumbata	08/10/2010	805/466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/12/2010</b> al <b>23/12/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/12/2011</b> al <b>29/02/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio in Roma Sciumbata Gabriele	23/12/2011	1822	1037
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/01/2012	1141	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha edificato a propria cura l'edificio su area acquistata secondo quanto sotto riportato:

-le particelle 48 e 901 del foglio 425 con atto a rogito del Notaio Marina Fanfani di Roma in data 20/06/2005, rep. 50650, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in

-la particella 583 del foglio 426 con atto a rogito del Notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 08/10/2010, rep. 805/466, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si segnala infatti l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala altresì, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione legittima per morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala infine, l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della successione per morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 18/02/2008  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. 3876  
Quota: 100/100  
Importo: € 315.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Giusto atto di frazionamento iscritto in data 7/03/2011 al n. 4348 di formalità

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 27/11/2020  
Reg. gen. 123401 - Reg. part. 84006  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 relativi alla trascrizione e € 35 relativi all'iscrizione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---





Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 83. Servizi pubblici

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base a Permesso di Costruire richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 dicembre 2002, numero 1412/C, successivo permesso in variante in data 12 luglio 2004, numero 775, nuovo permesso di costruire in data 21 luglio 2010, numero 464, successiva D.I.A. in variante in data 27 gennaio 2011, numero 6092 e successiva D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137.

Per l'edificazione del parcheggio sono stati effettuati gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma trascritti in data 27 giugno 1996 al numero 24619 di formalità, in data 24 aprile 1998 al numero 15844 di formalità, in data 14 novembre 2002 al numero 78569 di formalità, in data 3 luglio 2004 al numero 46447 di formalità e in data 12 marzo 2010 al numero 14968 di formalità.

Inoltre con atto d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Gabriele Sciumbata di Roma in data 12 ottobre 2011, repertorio numero 1634, registrato a Roma 3 il 13 ottobre 2011 al numero 35677, serie IT, e trascritto il 14 ottobre 2011 al numero 73849 di formalità, il Comune di Roma, a seguito della sopra citata D.I.A. in variante in data 15 settembre 2011, numero 71137, ha escluso dal vincolo di pertinenzialità di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, cinquanta box auto facenti parte del fabbricato in oggetto, tra cui le unità immobiliari oggetto della perizia.

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in data 23 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/49743.

L'edificio risulta conforme ai permessi sopraelencati come dichiarato nella Relazione Tecnica Asseverata allegata alla D.I.A. numero 6092 e successiva D.I.A. numero 71137, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratrice del Condominio di Via F. Bernardini, 3A, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 8.367,22 riferiti agli anni 2022-23-24.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 1, piano 2  
Box Auto n.1 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile. Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori. Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando. L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 193, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.000,00  
L'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare si attesta dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale Aurelio-Gregorio VII, nel II Semestre 2023, per Box, la forbice di stima individuata va dai 1.550 € ai 2.250 € al mq.  
I valori commerciali pubblicizzati ed offerti dal mercato rilevati nella zona in oggetto per Box in vendita, facenti parte dello stesso edificio autorimessa, sono molto discordanti e danno un intervallo di stima che spazia da € 1.000 a € 2.300 al mq, questa variabilità è dovuta probabilmente al caso di vendite di privati per singoli box basate su criteri soggettivi.  
Una valutazione che pondera i valori OMI con quelli rilevati nella pubblicità del mercato immobiliare, considerando i servizi e la qualità del complesso, lo stato di manutenzione ottimo e la recente costruzione, porta ad individuare per l'immobile in oggetto un valore di stima di € 2.250 al mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 1, piano 2	16,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

**Valore finale di stima: € 32.400,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 9, piano 2

Box Auto N.9 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile. Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori. Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando. L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 200, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 38.250,00

L'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare si attesta dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale Aurelio-Gregorio VII, nel II Semestre 2023, per Box, la forbice di stima individuata va dai 1.550 € ai 2.250 € al mq.

I valori commerciali pubblicizzati ed offerti dal mercato rilevati nella zona in oggetto per Box in vendita, facenti parte dello stesso edificio autorimessa, sono molto discordanti e danno un intervallo di stima che spazia da € 1.000 a € 2.300 al mq, questa variabilità è dovuta probabilmente al caso di vendite di privati per singoli box basate su criteri soggettivi.



Una valutazione che pondera i valori OMI con quelli rilevati nella pubblicità del mercato immobiliare, considerando i servizi e la qualità del complesso, lo stato di manutenzione ottimo e la recente costruzione, porta ad individuare per l'immobile in oggetto un valore di stima di € 2.250 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 9, piano 2	17,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

**Valore finale di stima: € 34.425,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 10, piano 2  
Box Auto N.10 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile. Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiana attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori. Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando. L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 201, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 38.250,00  
L'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare si attesta dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale Aurelio-Gregorio VII, nel II



Semestre 2023, per Box, la forbice di stima individuata va dai 1.550 € ai 2.250 € al mq.

I valori commerciali pubblicizzati ed offerti dal mercato rilevati nella zona in oggetto per Box in vendita, facenti parte dello stesso edificio autorimessa, sono molto discordanti e danno un intervallo di stima che spazia da € 1.000 a € 2.300 al mq, questa variabilità è dovuta probabilmente al caso di vendite di privati per singoli box basate su criteri soggettivi.

Una valutazione che pondera i valori OMI con quelli rilevati nella pubblicità del mercato immobiliare, considerando i servizi e la qualità del complesso, lo stato di manutenzione ottimo e la recente costruzione, porta ad individuare per l'immobile in oggetto un valore di stima di € 2.250 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 10, piano 2	17,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

**Valore finale di stima: € 34.425,00**

## LOTTO 4

- Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 11, piano 2**  
Box Auto N.11 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile. Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori. Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando. L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 202, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 38.250,00

L'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare si attesta dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale Aurelio-Gregorio VII, nel II Semestre 2023, per Box, la forbice di stima individuata va dai 1.550 € ai 2.250 € al mq.

I valori commerciali pubblicizzati ed offerti dal mercato rilevati nella zona in oggetto per Box in vendita, facenti parte dello stesso edificio autorimessa, sono molto discordanti e danno un intervallo di stima che spazia da € 1.000 a € 2.300 al mq, questa variabilità è dovuta probabilmente al caso di vendite di privati per singoli box basate su criteri soggettivi.

Una valutazione che pondera i valori OMI con quelli rilevati nella pubblicità del mercato immobiliare, considerando i servizi e la qualità del complesso, lo stato di manutenzione ottimo e la recente costruzione, porta ad individuare per l'immobile in oggetto un valore di stima di € 2.250 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 11, piano 2	17,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00%	€ 38.250,00
Valore di stima:					€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

**Valore finale di stima: € 34.425,00**

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 12, piano 2  
Box Auto N.12 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile. Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiana attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali,



mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori. Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando. L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 203, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 38.250,00

L'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare si attesta dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale Aurelio-Gregorio VII, nel II Semestre 2023, per Box, la forbice di stima individuata va dai 1.550 € ai 2.250 € al mq.

I valori commerciali pubblicizzati ed offerti dal mercato rilevati nella zona in oggetto per Box in vendita, facenti parte dello stesso edificio autorimessa, sono molto discordanti e danno un intervallo di stima che spazia da € 1.000 a € 2.300 al mq, questa variabilità è dovuta probabilmente al caso di vendite di privati per singoli box basate su criteri soggettivi.

Una valutazione che pondera i valori OMI con quelli rilevati nella pubblicità del mercato immobiliare, considerando i servizi e la qualità del complesso, lo stato di manutenzione ottimo e la recente costruzione, porta ad individuare per l'immobile in oggetto un valore di stima di € 2.250 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 12, piano 2	17,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

**Valore finale di stima: € 34.425,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 30, piano 2  
Box Auto N.30 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un





gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile. Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori. Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando. L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 221, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 40.500,00

L'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare si attesta dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale Aurelio-Gregorio VII, nel II Semestre 2023, per Box, la forbice di stima individuata va dai 1.550 € ai 2.250 € al mq.

I valori commerciali pubblicizzati ed offerti dal mercato rilevati nella zona in oggetto per Box in vendita, facenti parte dello stesso edificio autorimessa, sono molto discordanti e danno un intervallo di stima che spazia da € 1.000 a € 2.300 al mq, questa variabilità è dovuta probabilmente al caso di vendite di privati per singoli box basate su criteri soggettivi.

Una valutazione che pondera i valori OMI con quelli rilevati nella pubblicità del mercato immobiliare, considerando i servizi e la qualità del complesso, lo stato di manutenzione ottimo e la recente costruzione, porta ad individuare per l'immobile in oggetto un valore di stima di € 2.250 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 30, piano 2	18,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 40.500,00	100,00%	€ 40.500,00
Valore di stima:					€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

**Valore finale di stima: € 36.450,00**

## LOTTO 7





- Bene N° 7 - Garage** ubicato a Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 31, piano 2  
 Box Auto N.31 situato al secondo piano di un edificio multipiano con destinazione d'uso parcheggio interrato (Legge 122/89), costituito da 6 livelli + 2 con ingresso carrabile e pedonale al livello 0 da Via Filippo Bernardini 3A e solo pedonale al livello 8° da Via Pio IV. Dall'8° livello si scende ai livelli carrabili tramite due corpi scala posti simmetricamente in posizione intermedia delle due ali e un gruppo ascensori posizionati intorno alla rampa centrale carrabile. Dal livello 0 si accede all'edificio da un cancello in ferro al civico 3A di via Filippo Bernardini e da un viale carrabile che conduce alla sbarra di ingresso e alla postazione di guardiania attiva 24/h. In corrispondenza dell'area di ingresso è la rampa carrabile che ruotando intorno a un pilone centrale porta ai livelli superiori che si sviluppano su due ali di box serviti da una corsia centrale. Il lato sud-est è interamente occupato da box sulle due ali, mentre il lato nord-ovest è occupato da box solo sull'ala di sinistra, intorno alla rampa centrale sono i servizi e come già detto gli ascensori. Il box n.1 è il primo situato nell'ala di sinistra del lato sud-est e si compone di un vano con accesso da corsia interna di manovra tramite serranda con telecomando. L'ubicazione dell'edificio autorimessa è commercialmente strategica: in prossimità del centro, a ridosso di Via Gregorio VII e Piazza Pio XI, nelle vicinanze dell'area di San Pietro e Villa Doria Pamphili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 911, Sub. 222, Zc. 4, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 40.500,00

L'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare si attesta dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale Aurelio-Gregorio VII, nel II Semestre 2023, per Box, la forbice di stima individuata va dai 1.550 € ai 2.250 € al mq.

I valori commerciali pubblicizzati ed offerti dal mercato rilevati nella zona in oggetto per Box in vendita, facenti parte dello stesso edificio autorimessa, sono molto discordanti e danno un intervallo di stima che spazia da € 1.000 a € 2.300 al mq, questa variabilità è dovuta probabilmente al caso di vendite di privati per singoli box basate su criteri soggettivi.

Una valutazione che pondera i valori OMI con quelli rilevati nella pubblicità del mercato immobiliare, considerando i servizi e la qualità del complesso, lo stato di manutenzione ottimo e la recente costruzione, porta ad individuare per l'immobile in oggetto un valore di stima di € 2.250 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - VIA FILIPPO BERNARDINI n. 3/A, interno 31, piano 2	18,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 40.500,00	100,00%	€ 40.500,00
Valore di stima:					€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%



**Valore finale di stima: € 36.450,00**

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

Roma, li 10/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Padovani Elena

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure Storico Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie di Rilievo
- ✓ Altri allegati - Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Atto di Compravendita
- ✓ Altri allegati - Perizia per la Privacy
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica

