

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	13
Premessa.....	13
Descrizione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T3, interno 429, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 174, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 178, piano S1.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 186, piano S1.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 188, piano S1.....	14
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 195, piano S1.....	15
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 196, piano S1.....	15
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 210, piano S1.....	15
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 248, piano S1.....	15
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 250, piano S1.....	16
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 597, piano T.....	16
<b>Bene N° 12</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 598, piano T.....	16
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 621, piano T.....	16
<b>Bene N° 14</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 632, piano S1.....	17
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 633, piano S1.....	17
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 634, piano S1.....	17
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, interno 109, piano T.....	18
Lotto 1 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	20
Patti .....	20
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22



Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2 .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	27
Patti .....	27
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3 .....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	34
Patti .....	34
Stato conservativo .....	34
Parti Comuni.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	36
Regolarità edilizia .....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	38



Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità .....	39
Confini .....	39
Consistenza .....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali .....	40
Precisazioni.....	41
Patti .....	41
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	42
Normativa urbanistica .....	43
Regolarità edilizia .....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 5.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità .....	46
Confini .....	46
Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali .....	47
Precisazioni.....	48
Patti .....	48
Stato conservativo .....	48
Parti Comuni.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione .....	48
Provenienze Ventennali .....	49
Formalità pregiudizievoli .....	49
Normativa urbanistica .....	50
Regolarità edilizia .....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 6.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53



Titolarità .....	53
Confini .....	53
Consistenza .....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali .....	54
Precisazioni.....	55
Patti .....	55
Stato conservativo .....	55
Parti Comuni.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali .....	56
Formalità pregiudizievoli .....	56
Normativa urbanistica .....	57
Regolarità edilizia .....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 7 .....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità .....	60
Confini .....	60
Consistenza .....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali .....	61
Precisazioni.....	62
Patti .....	62
Stato conservativo .....	62
Parti Comuni.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione .....	62
Provenienze Ventennali .....	63
Formalità pregiudizievoli .....	63
Normativa urbanistica .....	64
Regolarità edilizia .....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	66
Lotto 8 .....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Titolarità .....	67
Confini .....	67



Consistenza.....	67
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Dati Catastali .....	68
Precisazioni.....	69
Patti .....	69
Stato conservativo .....	69
Parti Comuni.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione .....	69
Provenienze Ventennali .....	70
Formalità pregiudizievoli .....	70
Normativa urbanistica .....	71
Regolarità edilizia .....	71
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Lotto 9 .....	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità .....	74
Confini .....	74
Consistenza.....	74
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali .....	75
Precisazioni.....	75
Patti .....	76
Stato conservativo .....	76
Parti Comuni.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione .....	76
Provenienze Ventennali .....	77
Formalità pregiudizievoli .....	77
Normativa urbanistica .....	78
Regolarità edilizia .....	78
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Lotto 10 .....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità .....	81
Confini .....	81
Consistenza.....	81
Cronistoria Dati Catastali.....	82



Dati Catastali .....	82
Precisazioni.....	82
Patti .....	83
Stato conservativo .....	83
Parti Comuni.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione .....	83
Provenienze Ventennali .....	83
Formalità pregiudizievoli .....	84
Normativa urbanistica .....	85
Regolarità edilizia .....	85
Vincoli od oneri condominiali.....	87
Lotto 11 .....	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Titolarità .....	88
Confini .....	88
Consistenza .....	88
Cronistoria Dati Catastali.....	88
Dati Catastali .....	89
Precisazioni.....	89
Patti .....	89
Stato conservativo .....	90
Parti Comuni.....	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	90
Stato di occupazione .....	90
Provenienze Ventennali .....	90
Formalità pregiudizievoli .....	91
Normativa urbanistica .....	91
Regolarità edilizia .....	92
Vincoli od oneri condominiali.....	94
Lotto 12 .....	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
Titolarità .....	95
Confini .....	95
Consistenza .....	95
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Dati Catastali .....	96
Precisazioni.....	96



Patti .....	96
Stato conservativo .....	96
Parti Comuni.....	97
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Stato di occupazione .....	97
Provenienze Ventennali .....	97
Formalità pregiudizievoli .....	98
Normativa urbanistica .....	98
Regolarità edilizia .....	98
Vincoli od oneri condominiali.....	101
Lotto 13.....	101
Completezza documentazione ex art. 567 .....	101
Titolarità.....	101
Confini .....	102
Consistenza .....	102
Cronistoria Dati Catastali .....	102
Dati Catastali.....	102
Precisazioni.....	103
Patti .....	103
Stato conservativo.....	103
Parti Comuni.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	103
Stato di occupazione .....	104
Provenienze Ventennali.....	104
Formalità pregiudizievoli.....	105
Normativa urbanistica.....	105
Regolarità edilizia.....	105
Vincoli od oneri condominiali.....	108
Lotto 14.....	108
Completezza documentazione ex art. 567 .....	108
Titolarità.....	108
Confini .....	109
Consistenza .....	109
Cronistoria Dati Catastali .....	109
Dati Catastali.....	110
Precisazioni.....	110
Patti .....	110
Stato conservativo.....	110



Parti Comuni.....	110
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	111
Stato di occupazione .....	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	112
Vincoli od oneri condominiali .....	115
Lotto 15.....	115
Completezza documentazione ex art. 567 .....	115
Titolarità.....	115
Confini .....	115
Consistenza .....	116
Cronistoria Dati Catastali .....	116
Dati Catastali.....	116
Precisazioni .....	117
Patti .....	117
Stato conservativo.....	117
Parti Comuni.....	117
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	117
Stato di occupazione .....	118
Provenienze Ventennali.....	118
Formalità pregiudizievoli.....	119
Normativa urbanistica.....	119
Regolarità edilizia.....	119
Vincoli od oneri condominiali .....	122
Lotto 16.....	122
Completezza documentazione ex art. 567 .....	122
Titolarità.....	122
Confini .....	122
Consistenza .....	122
Cronistoria Dati Catastali .....	123
Dati Catastali.....	123
Precisazioni .....	124
Patti .....	124
Stato conservativo.....	124
Parti Comuni.....	124
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	124



Stato di occupazione .....	125
Provenienze Ventennali.....	125
Formalità pregiudizievoli.....	125
Normativa urbanistica.....	126
Regolarità edilizia.....	126
Vincoli od oneri condominiali .....	128
<b>Lotto 17.....</b>	<b>129</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	129
Titolarità.....	129
Confini .....	129
Consistenza .....	129
Cronistoria Dati Catastali .....	130
Dati Catastali.....	130
Precisazioni .....	131
Patti .....	131
Stato conservativo.....	131
Parti Comuni.....	131
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	131
Stato di occupazione .....	131
Provenienze Ventennali.....	132
Formalità pregiudizievoli.....	132
Normativa urbanistica.....	133
Regolarità edilizia.....	133
Vincoli od oneri condominiali .....	135
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>136</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>136</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>138</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>139</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>141</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>142</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>144</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>146</b>
<b>Lotto 8.....</b>	<b>147</b>
<b>Lotto 9.....</b>	<b>149</b>
<b>Lotto 10.....</b>	<b>151</b>
<b>Lotto 11.....</b>	<b>152</b>
<b>Lotto 12.....</b>	<b>154</b>
<b>Lotto 13.....</b>	<b>155</b>



<b>Lotto 14</b> .....	157
<b>Lotto 15</b> .....	159
<b>Lotto 16</b> .....	160
<b>Lotto 17</b> .....	162
Riepilogo bando d'asta.....	165
<b>Lotto 1</b> .....	165
<b>Lotto 2</b> .....	165
<b>Lotto 3</b> .....	165
<b>Lotto 4</b> .....	166
<b>Lotto 5</b> .....	166
<b>Lotto 6</b> .....	166
<b>Lotto 7</b> .....	167
<b>Lotto 8</b> .....	167
<b>Lotto 9</b> .....	167
<b>Lotto 10</b> .....	168
<b>Lotto 11</b> .....	168
<b>Lotto 12</b> .....	169
<b>Lotto 13</b> .....	169
<b>Lotto 14</b> .....	169
<b>Lotto 15</b> .....	170
<b>Lotto 16</b> .....	170
<b>Lotto 17</b> .....	170
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E. ....	172
<b>Lotto 1</b> .....	172
<b>Lotto 2</b> .....	172
<b>Lotto 3</b> .....	173
<b>Lotto 4</b> .....	173
<b>Lotto 5</b> .....	173
<b>Lotto 6</b> .....	174
<b>Lotto 7</b> .....	174
<b>Lotto 8</b> .....	175
<b>Lotto 9</b> .....	175
<b>Lotto 10</b> .....	176
<b>Lotto 11</b> .....	176
<b>Lotto 12</b> .....	177
<b>Lotto 13</b> .....	177
<b>Lotto 14</b> .....	178
<b>Lotto 15</b> .....	178



<b>Lotto 16</b> .....	179
<b>Lotto 17</b> .....	179



## INCARICO

---

All'udienza del 20/10/2022, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T3, interno 429, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 174, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 178, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 186, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 188, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 195, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 196, piano S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 210, piano S1
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 248, piano S1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 250, piano S1
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 597, piano T
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 598, piano T
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 621, piano T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 632, piano S1
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 633, piano S1
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 634, piano S1
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, interno 109, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T3, INTERNO 429, PIANO T**

---

Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 429, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3674, sub.



523, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,30 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 430, a sudest con marciapiede e a sudovest con posto auto all'int. 428. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 174, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 174, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 901, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,60 m. Confina a nordovest con box auto int. 175, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 173 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 178, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 178, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 905, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 179, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 177 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 186, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 186, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 913, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 187, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 185 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 188, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int.



188, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 915, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 189, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 187 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 195, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 195, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 922, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 196, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 194 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 196, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 196, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 923, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con locale BCNC sub. 1233, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 195 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 210, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 210, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 937, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 209, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 211 e a sudovest con box auto int. 232. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 248, PIANO S1**

---



Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 248, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 975, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 247, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 249 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 250, PIANO S1**

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 250, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 977, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 249, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 251 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 597, PIANO T**

---

Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 597, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1150, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 596, a sudest con posto auto all'int. 604 e a sudovest con posto auto all'int. 598. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 598, PIANO T**

---

Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 598, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1151, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 597, a sudest con posto auto all'int. 605 e a sudovest con posto auto all'int. 599. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

**BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 621, PIANO T**

---



Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 621, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1174, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con posto auto all'int. 620, a nordest con area di manovra, a sudest con marciapiede per accesso pedonale alla scala B e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

**BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 632, PIANO S1**

---

Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 632, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1185, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest e nordest con marciapiede, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 633. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

**BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 633, PIANO S1**

---

Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 633, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1186, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 632, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 634. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO 30, INTERNO 634, PIANO S1**

---

Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 634, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1187, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 633, a sudest con area di manovra e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.



## BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, INTERNO 109, PIANO T

---

Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in autorimessa condominiale coperta, al piano T, int. 109, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3684, sub. 606, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,60 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,59 m. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con box auto int. 110, a sudest con rampa di accesso ad autorimessa sub. 504 e a sudovest con box auto int. 108. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

### LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T3, interno 429, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

### CONFINI

---

Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 430, a sudest con marciapiede e a sudovest con posto auto all'int. 428.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



				<b>e</b>		
Posto auto scoperto	12,30 mq	12,30 mq	1	12,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 523, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 26/11/2008 al 28/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 523, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 28/06/2016 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 523, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3674	523	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

### Corrispondenza catastale



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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 25/06/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via di Acilia 221, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; area di manovra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il posto auto di cui trattasi è sito in una delle aree di parcheggio scoperto, site al piano terra, a servizio del complesso residenziale di Via di Acilia 221. L'ingresso da Via di Acilia 221, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Disposti "a pettine" rispetto alle carreggiate sono siti i posti auto scoperti. L'area di stallo di suddetti posti auto (compreso quello oggetto di stima) è pavimentata con blocchetti autobloccanti drenanti grigliati. I limiti dei singoli posti auto sono verniciati direttamente a terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 26/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea FONTECCHIA	26/11/2008	13615	10451
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	05/12/2008	161405	99925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

A margine della trascrizione dell'atto di compravendita del 26/11/2008, Notaio Andrea FONTECCHIA, rep. 13615, racc. 10451, trascritto il 05/12/2008, rg 161405, rp 99925, risulta, a rettifica dello stesso, atto di compravendita trascritto il 06/07/2016, rg 78107, rp 53709.

Da visure ipotecarie online non è stato possibile reperire suddetta trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);



- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;



- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 747,29 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 174, piano S1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

---

### CONFINI

---

Confina a nordovest con box auto int. 175, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 173 e a sudovest con area di manovra.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,50 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/07/2007</b> al <b>16/07/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 901, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal <b>16/07/2007</b> al <b>21/11/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 901, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	901	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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



L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;



- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;



- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 178, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con box auto int. 179, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 177 e a sudovest con area di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Box	15,40 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,58 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 905, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 905, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	905	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;



- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;



- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 186, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con box auto int. 187, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 185 e a sudovest con area di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Box	15,40 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,58 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 913, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 913, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	913	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;



- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;



- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 188, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con box auto int. 189, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 187 e a sudovest con area di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Box	15,40 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,58 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 915, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 915, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	915	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;



- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;



- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 195, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con box auto int. 196, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 194 e a sudovest con area di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Box	15,40 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,57 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 922, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 01/12/2008 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 922, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	922	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea FONTECCHIA	01/12/2008	13648	10480
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	05/12/2008	161411	99928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;



- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;



- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 196, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con locale BCNC sub. 1233, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 195 e a sudovest con area di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Box	15,40 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,57 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 923, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 01/12/2008 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 923, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	923	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea FONTECCHIA	01/12/2008	13648	10480
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	05/12/2008	161411	99928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;



- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;



- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 210, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con box auto int. 209, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 211 e a sudovest con box auto int. 232.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Box	15,50 mq	17,10 mq	1	17,10 mq	2,57 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 937, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 937, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	937	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.



## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022

Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);

- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;

- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);

- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;

- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;

- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;

- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);

- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;

- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);

- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;

- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;

- DIA prot. n. 64769/1999;

- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;

- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:



- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere "Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006" per cui è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);



- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con "Verbale di acquisizione atti" prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di "parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)" e "costruzione di locali interrati EFT di servizio"; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina "di non effettuare le previste trasformazioni" e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di "parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)"; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 "planimetria generale e profili - stato post operam" dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come "parcheggi privati"; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come "oggetto di DIA presentate", il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i "parcheggi interrati oggetto della presente DIA";
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di "parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)", "ristrutturazione edilizia" e "manutenzione straordinaria"; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina "di non effettuare le previste trasformazioni";
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina "di non effettuare le previste trasformazioni" (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00



Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 1.237,83 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 248, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con box auto int. 247, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 249 e a sudovest con muro controterra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,40 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,55 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>17,00 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 975, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 01/12/2008 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 975, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	975	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI



Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea FONTECCHIA	01/12/2008	13648	10480
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	05/12/2008	161411	99928
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato



dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere "Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006" per cui è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con "Verbale di acquisizione atti" prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o



irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);

- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all’interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;

- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all’interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d’obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili – stato post operam” dell’ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;

- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;

- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 – risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all’interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell’intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l’immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15



€;

- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 250, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con box auto int. 249, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 251 e a sudovest con muro controterra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,50 mq	17,10 mq	1	17,10 mq	2,55 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,10 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 977, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 977, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	977	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 09/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.



## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampa di accesso carrabile al piano S1; area di manovra; scale e corridoi per accesso pedonale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano S1, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Via Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede al piano S1 in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,58 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradesso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

## UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di



Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);

- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riqualficazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere "Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006" per cui è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con "Verbale di acquisizione atti" prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di "parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)" e "costruzione di locali interrati EFT di servizio"; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina "di non effettuare le previste trasformazioni" e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del



richiedente alla relativa DIA;

- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 90) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all’interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d’obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili – stato post operam” dell’ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;

- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;

- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 – risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all’interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell’intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l’immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 344,15 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell’11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.



## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 597, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 596, a sudest con posto auto all'int. 604 e a sudovest con posto auto all'int. 598.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1150, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1150, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	1150	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 11/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

Trattasi di posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a



parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

## PARTI COMUNI

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; area di manovra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto di cui trattasi è sito in una delle aree di parcheggio scoperto, site al piano terra, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Proseguendo alla sinistra della guardiola e costeggiando la rampa carrabile che conduce al piano S1, si accede a un'ampia area di parcheggio in cui i posti auto sono disposti "a pettine" rispetto all'area di manovra asfaltata. L'area di stallo dei posti auto (compreso quello oggetto di stima) è pavimentata con blocchetti autobloccanti drenanti grigliati. I limiti dei singoli posti auto sono verniciati direttamente a terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2007		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
 Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
 Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
 Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023



(Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere "Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006" per cui è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con "Verbale di acquisizione atti" prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di "parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)" e "costruzione di locali interrati EFT di servizio"; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina "di non effettuare le previste trasformazioni" e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di "parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)"; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 "planimetria generale e profili - stato post operam" dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente



esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;

- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;

- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 – risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all’interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell’intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 255,32 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 598, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 597, a sudest con posto auto all'int. 605 e a sudovest con posto auto all'int. 599.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1151, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1151, Zc. 6 Categoria C6



		Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
--	--	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	1151	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 11/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

Trattasi di posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.



## PARTI COMUNI

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; area di manovra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto di cui trattasi è sito in una delle aree di parcheggio scoperto, site al piano terra, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Proseguendo alla sinistra della guardiola e costeggiando la rampa carrabile che conduce al piano S1, si accede a un'ampia area di parcheggio in cui i posti auto sono disposti "a pettine" rispetto all'area di manovra asfaltata. L'area di stallo dei posti auto (compreso quello oggetto di stima) è pavimentata con blocchetti autobloccanti drenanti grigliati. I limiti dei singoli posti auto sono verniciati direttamente a terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello	16/07/2007	3161	2473



		FARAONE			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.  
Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:



- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);



- DIA prot. n. 64769 del 1999 – visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riqualficazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 – richiesta con accesso atti 241 via pec – in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* , è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura “Sospeso”; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: “preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta”;
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” ; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili – stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;



- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 – risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 255,32 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 13

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 621, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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



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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest posto auto all'int. 620, a nordest con area di manovra, a sudest con marciapiede per accesso pedonale alla scala B e a sudovest con marciapiede.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2007 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1174, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 16/07/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1174, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	1174	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 11/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

### **PRECISAZIONI**

Trattasi di posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

### **PATTI**

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

### **PARTI COMUNI**

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; area di manovra.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



Il posto auto di cui trattasi è sito in una delle aree di parcheggio scoperto, site al piano terra, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Proseguendo alla sinistra della guardiola e costeggiando la rampa carrabile che conduce al piano S1, si accede a un'ampia area di parcheggio in cui i posti auto sono disposti "a pettine" rispetto all'area di manovra asfaltata. L'area di stallo dei posti auto (compreso quello oggetto di stima) è pavimentata con blocchetti autobloccanti drenanti grigliati. I limiti dei singoli posti auto sono verniciati direttamente a terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonello FARAONE	16/07/2007	3161	2473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	08/08/2008	146627	58800
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE



dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);

- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente



allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;

- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);

- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);

- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;

- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);

- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);

- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;

- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”;

è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili – stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;

- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;

- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 – risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende



possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 377,78 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 632, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

Confina a nordovest e nordest con marciapiede, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 633.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito, oltre alla superficie per lo stallo dell'automobile (12,50 mq), anche da un'area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona pari a 5,00 mq.

Considerato che si tratta di posto auto per disabili e che anche catastalmente risulta essere equivalente agli altri posti auto (stessa consistenza e stessa rendita), ai fini della stima, verrà considerata la sola superficie per lo stallo dell'automobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2007 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1185, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 01/12/2008 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1185, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

Nella visura storica catastale la superficie catastale (12,00 mq) non comprende l'area di manovra laterale per la discesa e la salita della persona (5,00 mq).



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	1185	6	C6	10	12 mq		35,33 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 11/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

### **PRECISAZIONI**

---

Trattasi di posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

### **PATTI**

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; area di manovra.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto di cui trattasi è sito in una delle aree di parcheggio scoperto, site al piano terra, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Proseguendo alla sinistra della guardiola e costeggiando la rampa carrabile che conduce al piano S1, si accede a un'ampia area di parcheggio in cui i posti auto sono disposti "a pettine" rispetto all'area di manovra asfaltata. L'area di stallo dei posti auto (compreso quello oggetto di stima) e l'area laterale di manovra della persona sono pavimentate con blocchetti autobloccanti drenanti grigliati. I limiti dei singoli posti auto sono verniciati direttamente a terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea FONTECCHIA	01/12/2008	13648	10480
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	05/12/2008	161411	99928
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;



- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal



richiedente in data 07/07/2003, che riporta: “preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta”;

- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;

- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);

- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);

- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;

- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);

- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);

- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\*i srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;

- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;

- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;

- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).



Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta che l'immobile in oggetto è Posto Auto per disabile non ancora censito.

## LOTTO 15

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 633, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 632, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 634.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito, oltre alla superficie per lo stallo dell'automobile (12,50 mq), anche da un'area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona pari a 5,00 mq.

Considerato che si tratta di posto auto per disabili e che anche catastalmente risulta essere equivalente agli altri posti auto (stessa consistenza e stessa rendita), ai fini della stima, verrà considerata la sola superficie per lo stallo dell'automobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2007 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1186, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 01/12/2008 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1186, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

Nella visura storica catastale la superficie catastale (12,00 mq) non comprende l'area di manovra laterale per la discesa e la salita della persona (5,00 mq).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1113	3683	1186	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 11/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

### **PRECISAZIONI**

Trattasi di posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

### **PATTI**

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

### **PARTI COMUNI**

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; area di manovra.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il posto auto di cui trattasi è sito in una delle aree di parcheggio scoperto, site al piano terra, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole



piantumati. Proseguendo alla sinistra della guardiola e costeggiando la rampa carrabile che conduce al piano S1, si accede a un'ampia area di parcheggio in cui i posti auto sono disposti "a pettine" rispetto all'area di manovra asfaltata. L'area di stallo dei posti auto (compreso quello oggetto di stima) e l'area laterale di manovra della persona sono pavimentate con blocchetti autobloccanti drenanti grigliati. I limiti dei singoli posti auto sono verniciati direttamente a terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea FONTECCHIA	01/12/2008	13648	10480
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	05/12/2008	161411	99928
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;



- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente



anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;

- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta che l'immobile in oggetto è Posto Auto per disabile non ancora censito.

## LOTTO 16

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 634, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 633, a sudest con area di manovra e a sudovest con marciapiede.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>12,50 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>12,50 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito, oltre alla superficie per lo stallo dell'automobile (12,50 mq), anche da un'area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona pari a 5,00 mq.

Considerato che si tratta di posto auto per disabili e che anche catastalmente risulta essere equivalente agli altri posti auto (stessa consistenza e stessa rendita), ai fini della stima, verrà considerata la sola superficie per lo stallo dell'automobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>11/07/2007</b> al <b>01/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1187, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal <b>01/12/2008</b> al <b>21/11/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1187, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

Nella visura storica catastale la superficie catastale (12,00 mq) non comprende l'area di manovra laterale per la discesa e la salita della persona (5,00 mq).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	1187	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	



## **Corrispondenza catastale**

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 11/07/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## **PRECISAZIONI**

---

Trattasi di posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## **PATTI**

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

## **PARTI COMUNI**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via Francesco Menzio 30, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; area di manovra.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il posto auto di cui trattasi è sito in una delle aree di parcheggio scoperto, site al piano terra, a servizio del complesso residenziale di Via Francesco Menzio 30. L'ingresso da Francesco Menzio 30, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Proseguendo alla sinistra della guardiola e costeggiando la rampa carrabile che conduce al piano S1, si accede a un'ampia area di parcheggio in cui i posti auto sono disposti "a pettine" rispetto all'area di manovra asfaltata. L'area di stallo dei posti auto (compreso quello oggetto di stima) e l'area laterale di manovra della persona sono pavimentate con blocchetti autobloccanti drenanti grigliati. I limiti dei singoli posti auto



sono verniciati direttamente a terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Andrea FONTECCHIA	01/12/2008			13648	10480
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ROMA1	05/12/2008			161411	99928
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);



- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;



- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”; è nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta che l'immobile in oggetto è Posto Auto per disabile non ancora censito.

## LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, interno 109, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con box auto int. 110, a sudest con rampa di accesso ad autorimessa sub. 504 e a sudovest con box auto int. 108.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,60 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	2,59 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,20 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>17,20 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 606, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano T
Dal 26/11/2008 al 28/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 606, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano T
Dal 28/06/2016 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 606, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 96,06 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3684	606	6	C6	15	15 mq	16 mq	96,06 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 15/03/2007, è anche la prima planimetria presentata di impianto.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Trattasi di box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), che, da quanto risulta dall'analisi degli atti di provenienza, non è ancora mai stato vincolato ad altra unità immobiliare.

## PATTI

---

Con Atto d'Obbligo del 16/07/2008, Notaio Emma ANEDDA, rep. 26079, racc. 7896 (vedi ALL. 90), la società costruttrice "si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Si rilevano le seguenti parti comuni: ingresso carrabile di accesso da Via di Acilia 221, dotato di sbarra automatizzata, guardiola presidiata; viabilità carrabile e pedonale; aiuole e giardino piantumato; rampe di accesso all'autorimessa e area di manovra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il box auto di cui trattasi è in parcheggio coperto, sito al piano T, a servizio del complesso residenziale di Via di Acilia 221. L'ingresso da Via di Acilia 221, è presidiato da guardiola con portiere e dotato di sbarra metallica elettrificata, superata la quale inizia viabilità carrabile costituita di strade asfaltate, dotate di marciapiedi per la viabilità pedonale e costeggianti giardino e aiuole piantumati. Mediante rampa carrabile pavimentata in cemento si accede all'autorimessa collettiva coperta in cui sono siti i box auto distribuiti "a pettine" rispetto alla corsia di manovra pavimentata in battuto di cemento.

Il box ha un'altezza interna utile pari a ---- m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pastina di cemento;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: cancello di ingresso basculante metallico;

Impianti: elettrico in canalina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 26/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo CASTELLINI	22/11/1989	21712	4882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea FONTECCHIA	26/11/2008	13615	10451
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	05/12/2008	161405	99925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

A margine della trascrizione dell'atto di compravendita del 26/11/2008, Notaio Andrea FONTECCHIA, rep. 13615, racc. 10451, trascritto il 05/12/2008, rg 161405, rp 99925, risulta, a rettifica dello stesso, atto di compravendita trascritto il 06/07/2016, rg 78107, rp 53709.  
Da visure ipotecarie online non è stato possibile reperire suddetta trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2020  
Reg. gen. 47714 - Reg. part. 32780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2022  
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 8484  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Negli atti di provenienza dei beni di cui alla presente procedura, compravendita Notaio Antonello FARAONE, del 16/07/2007, rep. 3161, racc. 2473 (Allegato 7A), compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 26/11/2008, rep. 13615, racc. 10451 (Allegato 7B) e compravendita Notaio Andrea FONTECCHIA, del 01/12/2008, rep. 13648, racc. 10480 (Allegato 7C) menzionati i seguenti titoli edilizi, riguardanti l'intero complesso immobiliare in cui sono siti i beni per cui si procede:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del comune di Roma);
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (per la modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici e per la realizzazione di locali tecnici adiacenti ai vani scale ed ascensori posti in sommità di essi);
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004;
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005;
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 (per i posti auto interrati) (la ricerca di questa DIA sul portale SIPRE dell'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma ha condotto a un altro fascicolo di progetto, il n. 988/1990);
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006;
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 (completamento in forza dell'art. 35 della legge 47/85 in data 04/02/2003 prot. n. 16800);



- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 (per tutti i parcheggi boxes auto e posti auto scoperti);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007.

Le ricerche di suddetti titoli edilizi hanno condotto a ulteriori titoli presentati per il complesso in cui sono siti gli immobili di cui alla presente procedura, nello specifico:

- Progetto n. 988/1990;
- DIA prot. n. 64769/1999;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008.

Nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni (Allegati 5A-5B-5C-5D), sono riportati i seguenti titoli edilizi per la creazione dei box auto e posti auto:

- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - per il Bene 17;
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 - per i Beni da 1 a 16.

Al fine di visionare i titoli edilizi degli immobili oggetto di pignoramento e verificarne la conformità con lo stato dei luoghi, si è proceduto con accessi agli atti presso gli uffici competenti.

#### UFFICIO CONDONO

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Condono del Comune di Roma hanno dato i seguenti esiti:

- la Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 (Allegato 9A), rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma a seguito della presentazione del Progetto n. 988/1990, è stata annullata dal Consiglio di Stato, Sez. V, con sentenza n. 162 del 01/02/1995 (Allegato 9B);
- a seguito di suddetto annullamento sono state presentate domande di condono n. 0/86204, sot dal 0 al 971;
- da visure, di elaborati grafici e relazioni, effettuate presso l'Ufficio Condono è risultato che nessuno dei sott. costituenti la domanda di condono n. 0/86204 riguarda posti auto o box auto, ma solo, residenze, uffici e negozi

#### UOT MUNICIPIO X

L'accesso agli atti effettuate presso l'UOT del Municipio X per il reperimento delle DIA presentate dal 2003 al 2007, ha dato esito negativo come da risposta della Direzione Tecnica prot. n. 168088 del 06/12/2023 (Allegato 9C).

#### DIPARTIMENTO PAU

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti all'Archivio del Dipartimento PAU, mediante sistema telematico SIPRE.

Suddetti accessi hanno dato i seguenti esiti:

- Progetto n. 988/1990, per cui è stata rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma Concessione edilizia n. 937 del 30/05/1990 - è risultato irreperibile, come da "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità" prot. n. 53852 del 13/03/2024 (Allegato 9D);
- DIA prot. n. 64769 del 1999 - visionata presso l'Archivio del Dipartimento PAU in data 24/06/2024, non riguarda il complesso edilizio oggetto della presente perizia bensì, nello specifico, un Programma di Riquilificazione Urbana nel quartiere Pigneto;
- DIA prot. n. 36469 del 09/06/2003 - richiesta con accesso atti 241 via pec - in attesa di risposta;
- DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003 (Allegato 9E) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl, è riportata come variante di completamento alla DIA prot. 16800 del 04/02/2003; riguarda gli edifici T4 e S8; sulla copertina del fascicolo è riportata la dicitura "Sospeso"; all'interno del fascicolo è presente rinuncia alla DIA, presentata dal richiedente in data 07/07/2003, che riporta: "preso atto di quanto rappresentato dagli uffici del Dipartimento IX circa la non applicabilità della procedura DIA, rinuncia alla presente richiesta";
- DIA prot. n. 32280 del 24/05/2004 (Allegato 9F) - inizialmente irreperibile, è stato poi trovato dalla scrivente allegato al fascicolo della DIA prot. n. 40836 del 30/06/2003; presentata dalla \*\*\*\*\* srl, per le sistemazioni esterne e la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni degli edifici T4 e S8; non interessa, e non vi sono rappresentati, beni oggetto della presente esecuzione; nel fascicolo è presente anche richiesta di voltura prot. n. 34733 del 03/05/2004 da \*\*\*\*\* srl a \*\*\*\*\* spa;



- DIA prot. n. 32300 del 24/05/2004 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53855 del 13/03/2024 (Allegato 9G);
- DIA prot. n. 25913 del 28/04/2005 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53858 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 42689 del 30/06/2005 - la ricerca di questa DIA ha condotto al fascicolo di progetto n. 988/1990, pertanto, si confronti il primo punto al presente elenco;
- DIA prot. n. 69239 del 12/10/2006 - da ricerca sul portale SIPRE è risultata essere “Documentazione aggiuntiva della DIA 42924/2006” per cui è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53861 del 13/03/2024 (Allegato 9I);
- DIA prot. n. 69250 del 12/10/2006 - è risultata irreperibile, come da “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 53864 del 13/03/2024 (Allegato 9H);
- DIA prot. n. 70926 del 19/10/2006 - da visura presso l'Archivio del Dipartimento PAU, il fascicolo risulta essere stato sequestrato dalla Procura della Repubblica, in data 02/07/2008, con “Verbale di acquisizione atti” prot. n. 83/2008 nel merito del P.P. 30915/2008; è stata rilasciata “Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità” prot. n. 24684 del 05/02/2024 (Allegato 9M);
- DIA prot. n. 26554 del 23/04/2007 (Allegato 9N) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e “costruzione di locali interrati EFT di servizio”; è nominata nelle relazioni tecniche dei libretti DOCFA di accatastamento dei beni da 1 a 16 (Allegati 5A-5B-5C); all'interno del fascicolo sono però presenti comunicazione prot. n. 29965 del 10/05/2007 con la UOT del Dipartimento IX ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” e conseguente rinuncia prot. n. 44418 del 12/07/2007, del richiedente alla relativa DIA;
- DIA prot. n. 38374 del 14/06/2007 (Allegato 9O) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)” e nominata nella relazione tecnica del libretto DOCFA di accatastamento del bene 17 (Allegato 5D); all'interno del fascicolo visionato sono presenti anche n. 2 varianti (DIA prot. n. 44425 del 12/07/2007 e DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) e atto d'obbligo Notaio Emma ANEDDA del 16/07/2007, rep. 26079, racc. 7896; nella Tavola 2 “planimetria generale e profili - stato post operam” dell'ultima variante (DIA prot. n. 54687 del 17/09/2007) sono rappresentati tutti i posti auto scoperti (Bene 1 e Beni da 11 a 16); nella Tavola 3 della stessa variante tutti i posti auto scoperti, oggetto della presente esecuzione (Bene 1 e Beni da 11 a 16), sono indicati come “parcheggi privati”; nella Tavola 4 della stessa variante sono rappresentati tutti i box auto (Beni da 10 a 15 e Bene 17), ma i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 10 a 15 sono indicati come “oggetto di DIA presentate”, il box auto identificato come Bene 17 rientra invece tra i “parcheggi interrati oggetto della presente DIA”;
- DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007 (Allegato 9P) - presentata dalla \*\*\*\*\* srl per realizzazione di “parcheggi pertinenziali (ex art. 9 L. 122/1989)”, “ristrutturazione edilizia” e “manutenzione straordinaria”; negli elaborati grafici di suddetta DIA sono rappresentati i box auto identificati nella presente relazione come Beni da 2 a 10; nel fascicolo è però presente comunicazione prot. n. 70936 del 22/11/2007 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni”;
- DIA prot. n. 1527 del 10/01/2008 - risulta essere collegata alla DIA prot. n. 66055 del 05/11/2007, all'interno del cui fascicolo è presente comunicazione prot. n. 8167 del 06/02/2008 con cui la UOT del Dipartimento PAU ordina “di non effettuare le previste trasformazioni” (cfr. Allegato 9P).

Dai numerosi accessi agli atti effettuati è emerso che la realizzazione dell'intero complesso è stata oggetto di indagini e procedimenti giudiziari, aventi per oggetto proprio la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso. La complessa vicenda giudiziale che ne è seguita (vedi Sent. Cass. III Sez. Penale n. 26339/2014) non rende possibile di accertare, in questa sede, la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Da comunicazione del 11/10/2023 da Amministratore di Condominio risulta:

- un debito residuo sugli oneri condominiali per l'immobile in oggetto, aggiornato al 31/10/2023, pari a 1.010,82 €;
- che non esiste Regolamento di Supercondominio;
- che alla data dell'11/10/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T3, interno 429, piano T  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 429, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3674, sub. 523, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,30 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nord est con posto auto all'int. 430, a sudest con marciapiede e a sudovest con posto auto all'int. 428. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 523, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.700,00

#### **METODO DI STIMA**

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

#### **CRITERI DI STIMA**

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile



sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (posti auto scoperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - posti auto scoperti - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 2,75 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 3,5 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 3,13 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(3,13 * 12) = 37,56$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (12,30 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 461,99 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(2,5+3,5+1,88+2,75)*12/350+500+348+516=0,74$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,074.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=461,99 \text{ €/anno}$$

$$i=0,74$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=3.647,66 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=3.700,00$  (Tremilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T3, interno 429, piano T	12,30 mq	300,81 €/mq	€ 3.700,00	100,00%	€ 3.700,00
				Valore di stima:	€ 3.700,00



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 174, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 174, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 901, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,60 m. Confina a nordovest con box auto int. 175, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 173 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 901, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.000,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi paria a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un



valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,20 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.248,72 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.248,72 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.142,13 \text{ €}$$

In cifra tonda V=10.000,00 (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 174, piano S1	17,20 mq	5.813.953,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 178, piano S1  
 Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 178, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 905, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 179, a norddest con muro controterra, a suddest con box auto int. 177 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 905, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di



cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

#### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.234,20 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.234,20 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.024,20 \text{ €}$$



In cifra tonda V=10.000,00 (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 178, piano S1	17,00 mq	588.235,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 186, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 186, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 913, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 187, a norddest con muro controterra, a sudest con box auto int. 185 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 913, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento



## STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.234,20 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.234,20 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.024,20 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=10.000,00$  (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 186, piano S1	17,00 mq	588.235,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 188, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in



Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 188, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 915, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 189, a nord est con muro controterra, a sud est con box auto int. 187 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 915, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

#### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

#### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.234,20 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono



desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.234,20 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.024,20 \text{ €}$$

In cifra tonda V=10.000,00 (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 188, piano S1	17,00 mq	588.235,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 195, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 195, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 922, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 196, a norddest con muro controterra, a suddest con box auto int. 194 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 922, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.000,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA



La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

## STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.234,20 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.234,20 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.024,20 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=10.000,00$  (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via	17,00 mq	588.235,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00



Francesco Menzio 30, interno 195, piano S1					
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 196, piano S1  
 Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 196, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 923, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con locale BCNC sub. 1233, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 195 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 923, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 10.000,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato



il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.234,20 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.234,20 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.024,20 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=10.000,00$  (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 196, piano S1	17,00 mq	588.235,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 210, piano S1  
 Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 210, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 937, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 209, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 211 e a sudovest con box auto int. 232. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 937, Zc. 6, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

#### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

#### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,10 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.241,46 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:



R=1.241,46 €/anno

i=0,67

n=10 anni

V=10.083,17 €

In cifra tonda V=10.000,00 (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 210, piano S1	17,10 mq	584,80 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 248, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 248, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 975, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 247, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 249 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 975, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.000,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la



formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.234,20 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.234,20 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.024,20 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=10.000,00$  (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 248, piano S1	17,00 mq	588.235,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00



## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 250, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 250, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 977, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 249, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 251 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 977, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.000,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a (6,05 \* 12) = 72,60 €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,10 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile



specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.241,46 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.241,46 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.083,17 \text{ €}$$

In cifra tonda V=10.000,00 (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 250, piano S1	17,10 mq	584,80 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 11

- Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 597, piano T  
 Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 597, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1150, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 596, a sudest con posto auto all'int. 604 e a sudovest con posto auto all'int. 598. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1150, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.700,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non



interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

#### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (posti auto scoperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - posti auto scoperti - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 2,75 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 3,5 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 3,13 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(3,13 * 12) = 37,56$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (12,50 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 469,50 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(2,5+3,5+1,88+2,75)*12/350+500+348+516=0,74$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,074.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=469,50 \text{ €/anno}$$

$$i=0,74$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=3.706,95 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=3.700,00$  (Tremilasettecento/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 597, piano T	12,50 mq	296,00 €/mq	€ 3.700,00	100,00%	€ 3.700,00
				Valore di stima:	€ 3.700,00

## LOTTO 12

- Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 598, piano T  
 Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 598, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1151, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 597, a sudest con posto auto all'int. 605 e a sudovest con posto auto all'int. 599. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1151, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.700,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle



indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (posti auto scoperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - posti auto scoperti - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 2,75 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 3,5 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 3,13 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(3,13 * 12) = 37,56$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (12,50 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 469,50 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(2,5+3,5+1,88+2,75)*12/350+500+348+516=0,74$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,074.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=469,50 \text{ €/anno}$$

$$i=0,74$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=3.706,95 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=3.700,00$  (Tremilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 598, piano T	12,50 mq	296,00 €/mq	€ 3.700,00	100,00%	€ 3.700,00
				Valore di stima:	€ 3.700,00

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 621, piano T  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 621, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali:



Foglio 1113, part. 3683, sub. 1174, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con posto auto all'int. 620, a nordest con area di manovra, a sudest con marciapiede per accesso pedonale alla scala B e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1174, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.700,00

#### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

#### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (posti auto scoperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - posti auto scoperti - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 2,75 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 3,5 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 3,13 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(3,13 * 12) = 37,56$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (12,50 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 469,50 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(2,5+3,5+1,88+2,75)*12/350+500+348+516=0,74$$



L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,074.  
 La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.  
 Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).  
 $V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$   
 con:  
 R=469,50 €/anno  
 i=0,074  
 n=10 anni  
 V=3.706,95 €  
 In cifra tonda V=3.700,00 (Tremilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 621, piano T	12,50 mq	296,00 €/mq	€ 3.700,00	100,00%	€ 3.700,00
				Valore di stima:	€ 3.700,00

## LOTTO 14

- Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 632, piano S1  
 Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 632, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1185, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest e nordest con marciapiede, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 633. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1185, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.700,00

**METODO DI STIMA**  
 Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.  
 Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:  
 $V=R/i$



dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (posti auto scoperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - posti auto scoperti - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 2,75 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 3,5 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 3,13 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(3,13 * 12) = 37,56$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (12,50 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 469,50 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(2,5+3,5+1,88+2,75)*12/350+500+348+516=0,74$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,074.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=469,50 \text{ €/anno}$$

$$i=0,74$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=3.706,95 \text{ €}$$

In cifra tonda V=3.700,00 (Tremilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Posto auto Roma (RM) - Via	12,50 mq	296,00 €/mq	€ 3.700,00	100,00%	€ 3.700,00



Francesco Menzio 30, interno 632, piano S1					
				Valore di stima:	€ 3.700,00

## LOTTO 15

- Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 633, piano S1  
 Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 633, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1186, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 632, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 634. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1186, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.700,00

### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (posti auto scoperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD



(VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 – posti auto scoperti – stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 2,75 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 3,5 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 3,13 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(3,13 * 12) = 37,56$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (12,50 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 469,50 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(2,5+3,5+1,88+2,75)*12/350+500+348+516=0,74$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,074.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=469,50 \text{ €/anno}$$

$$i=0,74$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=3.706,95 \text{ €}$$

In cifra tonda V=3.700,00 (Tremilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 633, piano S1	12,50 mq	296,00 €/mq	€ 3.700,00	100,00%	€ 3.700,00
Valore di stima:					€ 3.700,00

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 634, piano S1  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 634, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1187, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con



marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 633, a sudest con area di manovra e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1187, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.700,00

#### METODO DI STIMA

Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

#### CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

#### STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (posti auto scoperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - posti auto scoperti - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 2,75 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 3,5 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 3,13 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(3,13 * 12) = 37,56$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (12,50 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 469,50 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(2,5+3,5+1,88+2,75)*12/350+500+348+516=0,74$$



L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,074.  
 La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.  
 Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).  
 $V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$   
 con:  
 R=469,50 €/anno  
 i=0,074  
 n=10 anni  
 V=3.706,95 €  
 In cifra tonda V=3.700,00 (Tremilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 634, piano S1	12,50 mq	296,00 €/mq	€ 3.700,00	100,00%	€ 3.700,00
				Valore di stima:	€ 3.700,00

## LOTTO 17

- Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, interno 109, piano T  
 Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in autorimessa condominiale coperta, al piano T, int. 109, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3684, sub. 606, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,60 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,59 m. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con box auto int. 110, a sudest con rampa di accesso ad autorimessa sub. 504 e a sudovest con box auto int. 108. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 606, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 10.000,00  
**METODO DI STIMA**  
 Considerata l'impossibilità di accertare la completa regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente procedura (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 10 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.  
 Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".  
**CRITERI DI STIMA**  
 La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:  
 $V=R/i$   
 dove:



V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 10 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

**STIMA**

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) - cod. E33 - Microzona 222 - box - stato conservativo normale. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, la relativa recente costruzione e il fatto che non sia ancora stato utilizzato, si è deciso di considerare i valori massimi delle quotazioni di cui sopra.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari massimi pari a di 5,09 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione massimo pari a 7,00 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 6,05 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a  $(6,05 * 12) = 72,60$  €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (17,20 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 1.248,72 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$(4,8+7+3,39+5,09)*12/750+1.100+705+1.058=0,67$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,067.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 10 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

con:

$$R=1.248,72 \text{ €/anno}$$

$$i=0,67$$

$$n=10 \text{ anni}$$

$$V=10.142,13 \text{ €}$$

In cifra tonda  $V=10.000,00$  (Diecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Posto auto Roma (RM) - Via di Acilia 221, interno 109, piano T	17,20 mq	581,40 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00



Valore di stima:	€ 10.000,00
------------------	-------------

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 24/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lucantoni Eleonora



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T3, interno 429, piano T  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 429, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3674, sub. 523, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,30 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a norddest con posto auto all'int. 430, a sudest con marciapiede e a sudovest con posto auto all'int. 428. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 523, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 174, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 174, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 901, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,60 m. Confina a nordovest con box auto int. 175, a norddest con muro controterra, a sudest con box auto int. 173 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 901, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 178, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 178, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 905, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 179, a norddest con muro controterra, a sudest con box auto int. 177 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 905, Zc. 6, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 186, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 186, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 913, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 187, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 185 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 913, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 188, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 188, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 915, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 189, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 187 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 915, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 195, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 195, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 922, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq,



altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 196, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 194 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 922, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 196, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 196, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 923, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con locale BCNC sub. 1233, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 195 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 923, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 210, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 210, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 937, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 209, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 211 e a sudovest con box auto int. 232. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 937, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 248, piano S1  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in



Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 248, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 975, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 247, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 249 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 975, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 250, piano S1 Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 250, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 977, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 249, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 251 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 977, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 11

---

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 597, piano T Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 597, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1150, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 596, a sudest con posto auto all'int. 604 e a sudovest con posto auto all'int. 598. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1150, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).



## LOTTO 12

---

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 598, piano T  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 598, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1151, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 597, a sudest con posto auto all'int. 605 e a sudovest con posto auto all'int. 599. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1151, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 13

---

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 621, piano T  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 621, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1174, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con posto auto all'int. 620, a nordest con area di manovra, a sudest con marciapiede per accesso pedonale alla scala B e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1174, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 14

---

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 632, piano S1  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 632, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1185, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest e nordest con marciapiede, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 633. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1185, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella



Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 15

---

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 633, piano S1  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 633, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1186, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 632, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 634. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1186, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 16

---

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 634, piano S1  
Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 634, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1187, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 633, a sudest con area di manovra e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1187, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).

## LOTTO 17

---

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, interno 109, piano T  
Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in autorimessa condominiale coperta, al piano T, int. 109, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3684, sub. 606, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,60 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,59 m. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con box auto int. 110, a sudest con



rampa di accesso ad autorimessa sub. 504 e a sudovest con box auto int. 108. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 606, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tav. A); "Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali" (Tav. C).



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T3, interno 429, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3674, Sub. 523, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 429, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3674, sub. 523, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,30 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 430, a sudest con marciapiede e a sudovest con posto auto all'int. 428. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 174, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 901, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 174, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 901, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,60 m. Confina a nordovest con box auto int. 175, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 173 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 178, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 905, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 178, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 905, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 179, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 177 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 186, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 913, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 186, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 913, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 187, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 185 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5



<b>Bene N° 5 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 188, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 915, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 188, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 915, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,58 m. Confina a nordovest con box auto int. 189, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 187 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6

<b>Bene N° 6 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 195, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 922, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 195, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 922, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 196, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 194 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7

<b>Bene N° 7 - Posto auto</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 196, piano S1



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 923, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 196, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 923, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con locale BCNC sub. 1233, a nordest con muro controterra, a sudest con box auto int. 195 e a sudovest con area di manovra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8

<b>Bene N° 8 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 210, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 937, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 210, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 937, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,57 m. Confina a nordovest con box auto int. 209, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 211 e a sudovest con box auto int. 232. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9

<b>Bene N° 9 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 248, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 975, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 248, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 975, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,40 mq, Superficie lorda 17,00 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 247, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 249 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10

<b>Bene N° 10 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 250, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 977, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in autorimessa condominiale coperta, al piano S1, int. 250, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 977, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,50 mq, Superficie lorda 17,10 mq, altezza interna utile 2,55 m. Confina a nordovest con box auto int. 249, a nordest con area di manovra, a sudest con box auto int. 251 e a sudovest con muro controterra. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 11

<b>Bene N° 11 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 597, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1150,	<b>Superficie</b>	12,50 mq



	Zc. 6, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 597, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1150, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 596, a sudest con posto auto all'int. 604 e a sudovest con posto auto all'int. 598. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 12

Bene N° 12 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 598, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1151, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 598, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1151, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con posto auto all'int. 597, a sudest con posto auto all'int. 605 e a sudovest con posto auto all'int. 599. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 13

Bene N° 13 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 621, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1174, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T,		



	int. 621, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1174, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq. Confina a nordovest con posto auto all'int. 620, a nordest con area di manovra, a sudest con marciapiede per accesso pedonale alla scala B e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 14

Bene N° 14 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 632, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1185, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 632, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1185, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest e nordest con marciapiede, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 633. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 15

Bene N° 15 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 633, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1186, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 633, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1186, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 632, a sudest con area di manovra e a sudovest con posto auto all'int. 634. Regolarità		



	edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 16

Bene N° 16 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Francesco Menzio 30, interno 634, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1187, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), adatto per parcheggio per invalidi, sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via Francesco Menzio 30, in parcheggio condominiale scoperto, al piano T, int. 634, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3683, sub. 1187, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 35,33 €. Superficie 12,50 mq, più 5,00 mq di area laterale per la manovra di entrata e uscita della persona. Confina a nordovest con marciapiede, e nordest con posto auto all'int. 633, a sudest con area di manovra e a sudovest con marciapiede. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 17

Bene N° 17 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Acilia 221, interno 109, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 606, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto interrato pertinenziale, realizzato ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 (c.d. Tognoli), sito in Roma, periferia sud, zona Malafede, Via di Acilia 221, in autorimessa condominiale coperta, al piano T, int. 109, a servizio di complesso residenziale costruito nei primi anni Duemila. Dati catastali: Foglio 1113, part. 3684, sub. 606, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 96,06 €. Superficie netta 15,60 mq, Superficie lorda 17,20 mq, altezza interna utile 2,59 m. Confina a nordovest con area di manovra, a nordest con box auto int. 110, a sudest con rampa di accesso ad autorimessa sub. 504 e a sudovest con box auto int. 108. Regolarità edilizia incerta. Stato di occupazione: nella disponibilità della procedura esecutiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

