

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE XIV**  
**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA DANIELA CAVALIERE**  
**CURATORE: DOTT.SSA ROSA ROMANO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 594/2025**  
**GAIT HOME BUILDING S.R.L.**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PREMESSA .....                                                                               | 2  |
| 2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE .....                                                           | 2  |
| 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO .....                                              | 4  |
| 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....                                                              | 8  |
| 5. PROGETTI AUTORIZZATI E CONFORMITÀ EDILIZIA .....                                             | 9  |
| 6. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE .....                                                     | 10 |
| 7. ANALISI CATASTALE .....                                                                      | 11 |
| 8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO<br>MANUTENTIVO ..... | 12 |
| 9. SINTESI DEL METODO DI STIMA .....                                                            | 12 |
| 10. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE .....                                                            | 13 |
| 11. CONCLUSIONI .....                                                                           | 18 |



## **1. PREMESSA**

Per incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Daniela Cavaliere in data 05/02/2026, su richiesta del Curatore Dott.ssa Rosa Romano, in relazione alla Liquidazione Giudiziale n. 594/2025 della società "Gait Home Building S.r.l.", il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni:

- Capannone in Roma, Via Quarto di Galeria n. 139

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, sulla scorta della documentazione ricevuta e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito un sopralluogo in data 5 marzo 2026, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

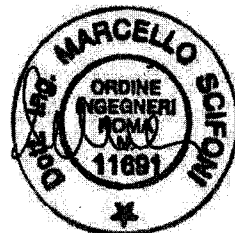
## **2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente stima risulta ubicato nel quadrante Nord-Ovest del territorio di Roma Capitale, all'interno del Municipio XIII. Nello specifico in Via Quarto di Galeria n. 139, in una zona in fase di costante consolidamento urbanistico, comunemente identificata tra le località di Casalotti e Selva Candida.

Il contesto circostante è caratterizzato prevalentemente da un'edilizia di tipo agricolo con grandi aree a verde e bassa densità abitativa.

Sotto il profilo infrastrutturale, la localizzazione dell'immobile risulta sufficientemente favorevole grazie alla prossimità con le principali arterie di scorrimento:

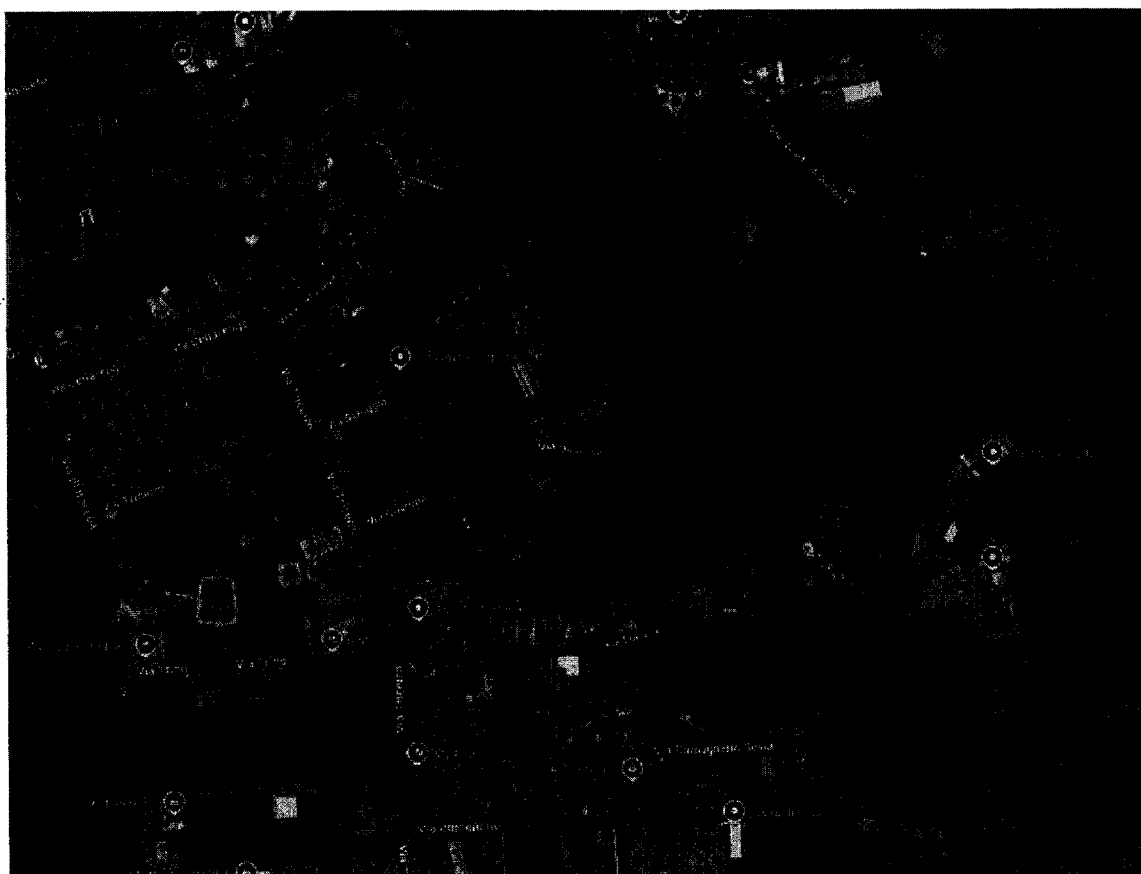
- Viabilità Primaria: L'area è servita dalla Via Boccea e dalla Via Aurelia (SS1), che garantiscono un rapido accesso al Grande Raccordo Anulare (GRA), distante solo pochi chilometri, permettendo così il collegamento fluido con il resto della città e con le autostrade nazionali.



- **Trasporto Pubblico:** La zona è servita da linee di trasporto pubblico di superficie (bus ATAC) che collegano il quartiere ai principali nodi di scambio, in particolare verso la stazione della Metropolitana Linea A (Battistini).

Il microcontesto offre una dotazione di servizi di prossimità completa e funzionale alle esigenze dei residenti:

- **Servizi di Base:** Sono presenti nel raggio di pochi minuti istituti scolastici (infanzia e primarie), farmacie e uffici postali.
- **Attività Commerciali:** La vicinanza con i poli commerciali di Via Boccea e Casalotti garantisce l'accesso a supermercati, centri sportivi e attività di vendita al dettaglio.
- **Urbanizzazione:** La strada di accesso risulta regolarmente urbanizzata e dotata dei necessari sottoservizi (rete fognaria, idrica, elettrica e gas).



**Figura 1 - Corografia dell'Area e Individuazione dell'immobile**



### **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

#### **3.1 Strumento Urbanistico Comunale (P.R.G. di Roma Capitale)**

Secondo gli elaborati gestionali del vigente Piano Regolatore Generale di Roma e le relative norme di attuazione approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/05/2008, l'immobile in oggetto ricade all'interno dei seguenti sistemi e componenti:

- Sistema Ambientale – Agro Romano – Aree Agricole (artt. 68, 74 delle N.T.A. di P.R.G.) per Via Quarto di Galeria n. 139

#### **3.2 Pianificazione Paesaggistica Regionale (P.T.P.R. Lazio)**

In conformità con il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'area è stata analizzata attraverso le tre tavole fondamentali per la determinazione dei vincoli.

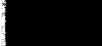
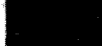
Il P.T.P.R. è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

1. **Tavola A - Sistemi e Ambiti del Paesaggio:** L'area riguardante il capannone industriale di Via Quarto di Galeria n.139 è inserita nel "Paesaggio Agrario di Valore". Tale classificazione definisce la sensibilità del territorio rispetto a nuovi interventi di trasformazione.





Figura 2 - Stralcio Tavola A - Tav. 23 Fog. 373

| Sistema del Paesaggio Agrario                                                       |                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|  | Paesaggio Agrario di Rilevante Valore                                 |
|  | Paesaggio Agrario di Valore                                           |
|  | Paesaggio Agrario di Continuità                                       |
| Sistema del Paesaggio Insediativo                                                   |                                                                       |
|  | Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto |
|  | Parchi, Ville e Giardini Storici                                      |
|  | Paesaggio degli Insediamenti Urbani                                   |
|  | Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione                            |
|  | Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso                           |
|  | Reti Infrastrutture e Servizi                                         |



2. Tavola B - Beni Paesaggistici:



Figura 3 - Stralcio Tavola B - Tav. 23 Fog. 373

|                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | aree urbanizzate del PTPR |
|  | limiti comunali           |



3. **Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale:** La tavola mostra che per il capannone industriale non è specificata una zona particolare di appartenenza



Figura 4 - Stralcio Tavola C - Tav. 23 Fog. 373



| Beni del Patrimonio Culturale |         |                                                                      |                                                                                                   |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | bpa_001 | Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (oli culturali) |                                                                                                   | Convenzione di Parigi 1972<br>Legge di ratifica 184 del 04/04/1977                                                                                               |
|                               | ara_001 | SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO                               | Beni del patrimonio archeologico Aree                                                             | Art. 16 D.Lgs. 43/2004                                                                                                                                           |
|                               | arp_001 |                                                                      | Beni del patrimonio archeologico Particolari - dista di rispetto 100 mt.                          |                                                                                                                                                                  |
|                               | ca_001  |                                                                      | Castelli antichi, necropoli, abitati                                                              | "Forum Italia"<br>Unione Accademica Nazionale<br>Istituto di Ricerche Archeologiche<br>dell'Università di Roma<br>"Carthago Archæologica" - Prof. Giuseppe Lugli |
|                               | va_001  |                                                                      | Viabilità antica<br>Fascia di rispetto 50 mt.                                                     |                                                                                                                                                                  |
|                               | sam_001 | SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO                                    | Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Aree                                     | Art. 16 D.Lgs. 43/2004                                                                                                                                           |
|                               | spm_001 |                                                                      | Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Particolari - fascia di rispetto 100 mt. |                                                                                                                                                                  |
|                               | pv_001  |                                                                      | Parchi, giardini e ville storiche                                                                 | Art. 15 L.R. 30/1999<br>Art. 66 co. 2 L.R. 30/1999                                                                                                               |
|                               | vs_001  |                                                                      | Viabilità e infrastrutture storiche                                                               | Art. 66 co. 2 L.R. 30/1999                                                                                                                                       |
|                               | sar_001 |                                                                      | Beni areali                                                                                       | Art. 66 co. 2 L.R. 30/1999<br>L.R. 68/1983                                                                                                                       |
|                               | spc_001 |                                                                      | Beni puntuali<br>Fascia di rispetto 100 mt.                                                       |                                                                                                                                                                  |
|                               | ac_001  | SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO                              | Beni areali                                                                                       |                                                                                                                                                                  |
|                               | cc_001  |                                                                      | Beni puntuali<br>Fascia di rispetto 100 mt.                                                       |                                                                                                                                                                  |
|                               | lc_001  |                                                                      | Beni lineari<br>Fascia di rispetto 100 mt.                                                        | Carta dell'Uso del Suolo (1999)                                                                                                                                  |
|                               | cp_001  |                                                                      | Viabilità di grande comunicazione                                                                 | L.R. 27 del 28/11/2001                                                                                                                                           |
|                               | ca_001  |                                                                      | Ferrovia                                                                                          |                                                                                                                                                                  |
|                               | cl_001  |                                                                      | Grandi infrastrutture<br>(aeroporti, porti e centri intermodali)                                  |                                                                                                                                                                  |
|                               |         |                                                                      | Tessuto urbano                                                                                    | Carta dell'Uso del Suolo (1999)                                                                                                                                  |
|                               |         |                                                                      | Aree ricreative interne al tessuto urbano<br>(parchi urbani, aree sportive, camping, etc.)        |                                                                                                                                                                  |

#### 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un fabbricato a destinazione industriale/artigianale di ampie dimensioni.

- Accessibilità e Pertinenze: L'accesso al compendio avviene tramite una strada di penetrazione privata che conduce all'area di proprietà. Il fabbricato è servito da un'ampia



corte esterna esclusiva, adibita a spazio di manovra e parcheggio per veicoli leggeri e mezzi pesanti, garantendo un'agevole logistica di carico e scarico merci.

- Articolazione Interna: L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra, così organizzati:
  - Piano Terra: Caratterizzato da un'ampia zona open-space destinata allo stoccaggio e all'accatastamento dei materiali (magazzino), con altezze utili idonee all'attività industriale. È inoltre presente un locale tecnico specificamente attrezzato come laboratorio.
  - Piano Soppalco: Ospita i locali ufficio e i relativi servizi igienici, rifiniti in modo funzionale all'attività amministrativa.

## **5. PROGETTI AUTORIZZATI E CONFORMITÀ EDILIZIA**

Dall'esame della documentazione tecnica e dei precedenti edilizi presso gli uffici competenti di Roma Capitale, si riportano i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione in sanatoria per la destinazione d'uso conduzione agricola n. 300313, prot. n. 27354 rilasciata dal Comune di Roma in data 13.06.2003
- Denuncia di Inizio Attività prot. n.49942 del 28.10.2008 per la realizzazione di tramezzature interne e locale igienico presentata al Comune di Roma Municipio XIX
- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria prot. n.39001 del 09.05.2013 presentata al Comune di Roma Municipio XIX per accertamento di conformità per la realizzazione di un soppalco, di un locale in muratura e di un bagno cui ha fatto seguito comunicazione di accoglimento del detto Municipio prot. n.46198 del 28.05.2013



## 6. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

### Titoli di proprietà

Il bene immobile in perizia risulta di proprietà di Gait Home Building S.r.l. in forza dell'atto di compravendita Rep. 39667 Racc. 19416 stipulato in data 07/06/2018, Notaio Giovanni Berrione, con il quale i Sig.ri [REDACTED] vendevano alla Gait Home Building S.r.l. l'immobile sito in Comune di Roma località Galeria, via Quarto di Galeria n.139, precisamente fabbricato da cielo a terra con destinazione d'uso di conduzione agricola costituito di locale deposito, laboratorio, bagno e soppalco di quattro vani ad uso magazzino, con annesso piazzale esterno della superficie di mq 1.377 circa.

### Analisi delle formalità

Dall'analisi delle visure ipotecarie effettuate risultano le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione – Ipoteca volontaria derivante da sostituzione di garanzia ipotecaria, capitale € 320.000,00 Totale € 640.000,00, atto del 13.06.2018 del notaio Berionne Giovanni n. rep. 39687/19431 – Presentazione n. 1118 del 22.06.2018 R.G. 73645 R.P. 13235, a favore di [REDACTED] – Società Cooperativa contro Gait Home Building S.r.l..
- Iscrizione – Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione – ruolo, capitale € 52.870,47 Totale € 105.740,94, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate, atto del 11.09.2019 n. rep. 15734/9719 – Presentazione n. 432 del 12.09.2019 R.G. 107909 R.P. 19934, a favore di [REDACTED] contro Gait Home Building Srl.
- Iscrizione – Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo, capitale € 315.586,81 Totale € 631.173,62, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate, atto del 21.11.2024 n. rep. 24986/9724 – Presentazione n. 448 del 22.11.2024 R.G. 142950 R.P. 24443, a favore di [REDACTED] contro Gait Home Building Srl.



- Iscrizione – Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo, capitale € 111.986,48 Totale € 223.972,96, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate, atto del 21.11.2024 n. rep. 24985/9724 – Presentazione n. 464 del 22.11.2024 R.G. 142965 R.P. 24451, a favore di [REDACTED] contro Gait Home Building Srl.
- Trascrizione del 30/12/2025 - Registro Particolare 122160 Registro Generale 169139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - XIV SEZIONE CIVILE Repertorio 15888/2025 del 16/07/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

#### **Situazione locativa**

L'immobile risulta locato dalla Gait Home Building S.r.l. alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01.09.2022 per la durata di 6 anni con inizio dal 01.09.2022 e termine al 31.08.2028 al prezzo annuo pattuito di € 18.000,00.

### **7. ANALISI CATASTALE**

Il compendio immobiliare costituito da un capannone sito in Comune di Roma risulta accatastato come di seguito riportato:

| FOGLIO | P.LLA | SUB. | ZONA CENS. | CAT. | CLASSE | CONS.  | SUP.   | RENDITA    |
|--------|-------|------|------------|------|--------|--------|--------|------------|
| 174    | 1618  |      | 6          | C/2  | 4      | 576 mq | 723 mq | € 1.070,92 |

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si riscontra una sostanziale conformità a meno di modeste difformità delle partizioni interne della zona soppalcata.



## **8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO**

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'immobile risulta costruito con struttura in acciaio con pilastri in profilati metallici e capriate a sostegno della copertura in lamiera metallica.

Il rivestimento delle facciate è in pannelli e il pavimento del capannone è in cemento industriale.

La zona uffici/soppalco presenta finiture di livello corrente con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti dei servizi igienici dello stesso materiale.

Gli uffici sono dotati di impianto elettrico e di climatizzazione con split autonomi a parete.

Le aree esterne sono pavimentate in asfalto.

Le condizioni di manutenzione in generale sono da ritenersi discrete.

## **9. SINTESI DEL METODO DI STIMA**

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una



determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione degli immobili nell'area di interesse.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti nei paragrafi seguenti, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

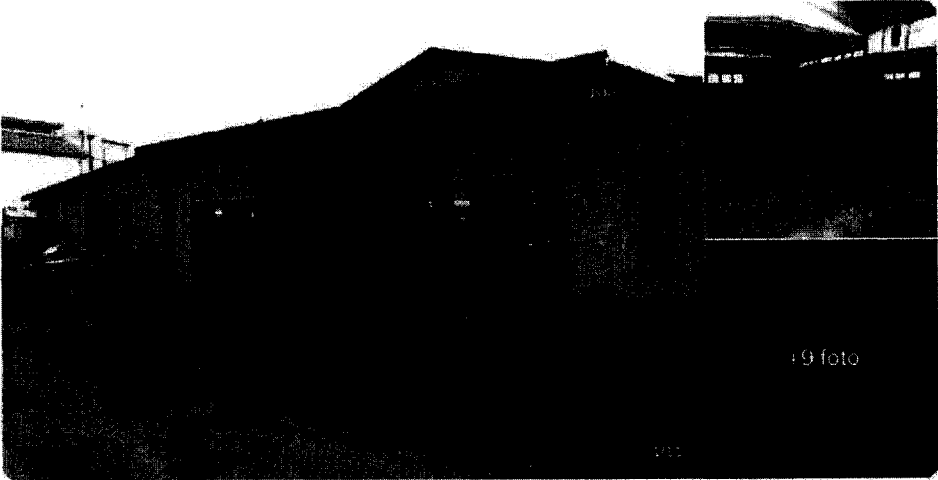
## 10. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

### Calcolo della superficie

| CATEGORIA     | PIANO    | FOGLIO | P.LLA | SUB | SUPERFICIE<br>UTILE<br>LORDA<br>(mq) | COEFFICIENTE<br>DESTINAZIONE<br>D'USO | COEFFICIENTE<br>STATO<br>MANUTENZIONE | SUPERFICIE<br>RAGGUAGLIATA<br>(mq) |
|---------------|----------|--------|-------|-----|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Capannone     | T        | 174    | 1618  |     | 541,10                               | 1,00                                  | 0,90                                  | 486,99                             |
| Capannone     | Soppalco | 174    | 1618  |     | 82,30                                | 0,70                                  | 0,90                                  | 51,85                              |
| Corte Esterna |          |        |       |     | 1.315,00                             | 0,05                                  | 1,00                                  | 65,75                              |
| TOTALE        |          |        |       |     |                                      |                                       |                                       | 604,59                             |



Indagini di mercato –



+9 foto

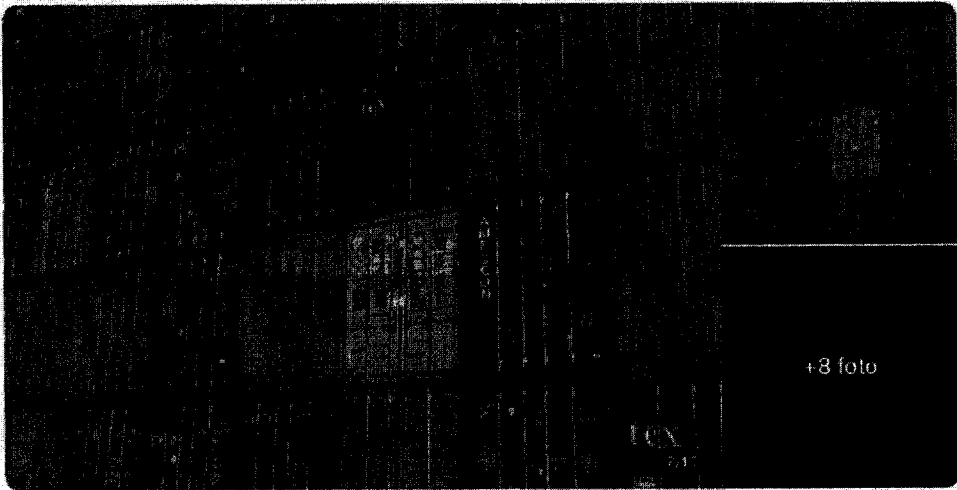
11 Foto Planimetria

**Capannone in Vendita**  
Roma • Casalotti • Via Ancilla Marighetto

€ 490.000

5+ locali 610 m² 1 bagno

803,00 €/mq



+8 foto

10 Foto Planimetria Virtual Tour

**Capannone in Vendita**  
Roma • Casalotti • Via di Selva Candida

€ 490.000

3 locali 650 m² 1 bagno

754,00 €/mq





+22 foto



### Capannone in Vendita

Roma - Casalotti - Via di Selva Candida, 391A

€ 430.000

3 locali

432 m²

1 bagno

995,00 €/mq



+9 foto



### Capannone in Vendita

Roma - Casalotti - Via di Selva Candida

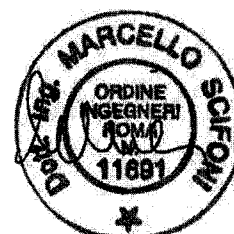
€ 345.000

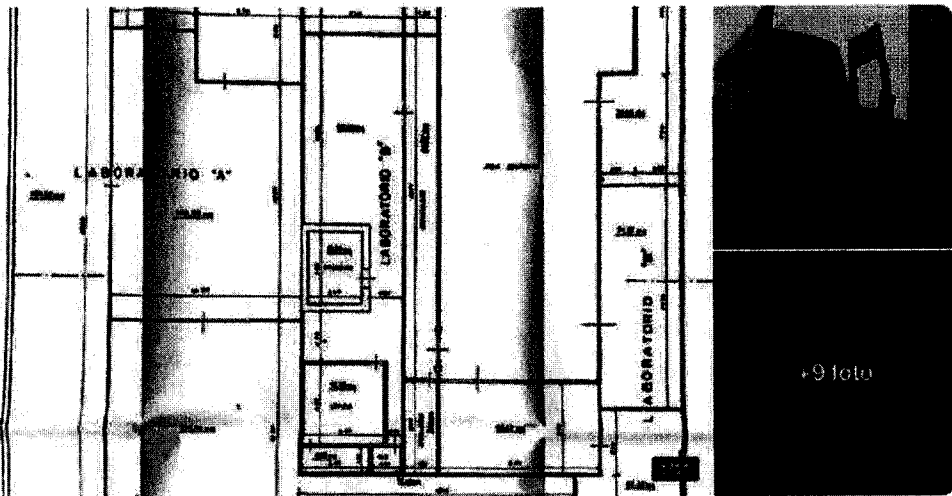
5 locali

350 m²

2 bagni

986,00 €/mq





 11 Foto
  Planimetria
  Virtual Tour


**Capannone in Vendita**  
 Roma • Casalotti • Via di Selva Nera

**€ 840.000**

 5+ locali
  1000 m²
  3 bagni

840,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per immobili di caratteristiche standard pari a circa **876,00 €/mq**. In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **745,00 €/mq**.

#### Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda i capannoni industriali di stato conservativo normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - RISULTATO

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA (RM01)

Realtà: Suburbana

Zona: CASALOTTI VALLE SANTA (MA VENDRAMINI)

Codice zona: E171

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

| Tipologia             | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|-----|------------------|----------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                         | Max |                  | Min                              | Max |                  |
| Capannoni Industriali | NORMALE            | 500                         | 800 | L                | 3,8                              | 5,3 | L                |

Stampa

Legenda

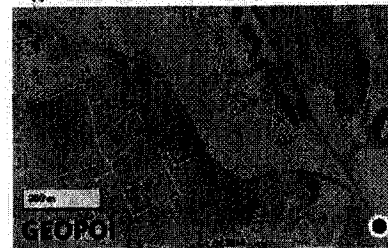
Spazio disponibile per annotazioni:

Spazio disponibile per annotazioni:

Mappa base OMI



Mappa zona OMI



Il valore medio scelto di **650,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia e dimensione del locale nonché della sua specifica ubicazione ed esposizione.

La stima del bene verrà determinata applicando alla superficie ragguagliata per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione il valore unitario di **700,00 €/mq**, che scaturisce dai risultati ottenuti attraverso l'indagine di mercato confrontati con quanto desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.



| CATEGORIA     | PIANO    | FOGLIO | P.LLA | SUB | SUPERFICIE<br>RAGGUAGLIATA<br>(mq) | VALORE<br>UNITARIO<br>(€/mq) | VALORE<br>IMMOBILE<br>(€) |
|---------------|----------|--------|-------|-----|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Capannone     | T        | 174    | 1618  |     | 486,99                             | 700,00                       | € 340.893,00              |
| Capannone     | Soppalco | 174    | 1618  |     | 51,85                              | 700,00                       | € 36.295,00               |
| Corte Esterna |          |        |       |     | 65,75                              | 700,00                       | € 46.025,00               |
| TOTALE        |          |        |       |     | 604,59                             |                              | € 423.213,00              |

In c.t. **€ 425.000,00 (Euro quattrocentoventicinquemila/00)**

## 11. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai beni di proprietà della Società Gait Home Building, risulta di **€ 425.000,00 (Euro quattrocentoventicinquemila/00)**.

Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei beni.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

A conclusione dell'opera svolta il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 02.04.2026

Ing. Marcello Scifoni

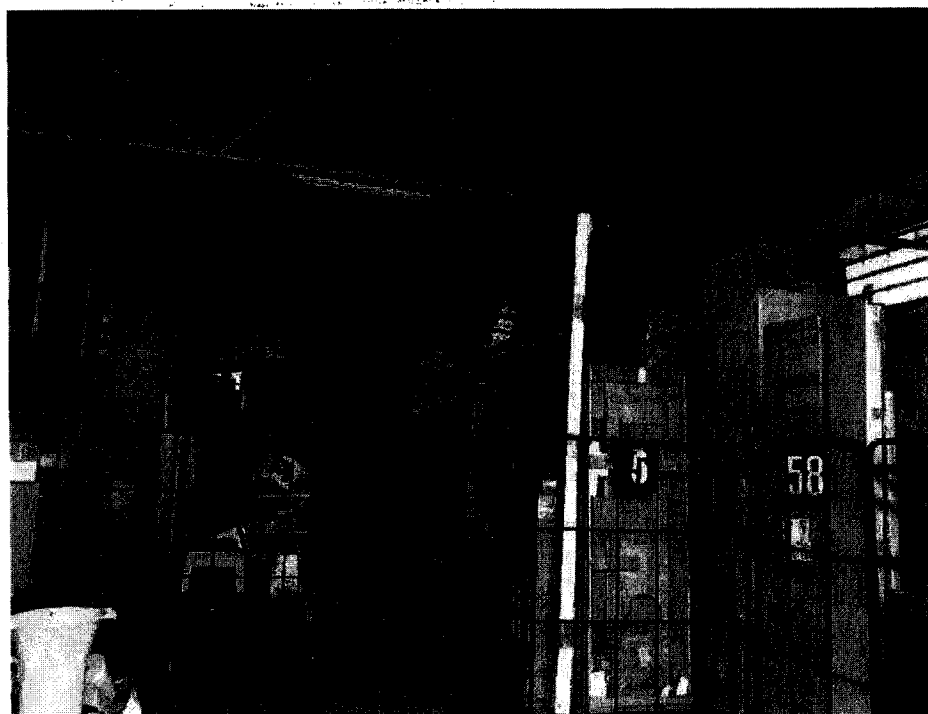
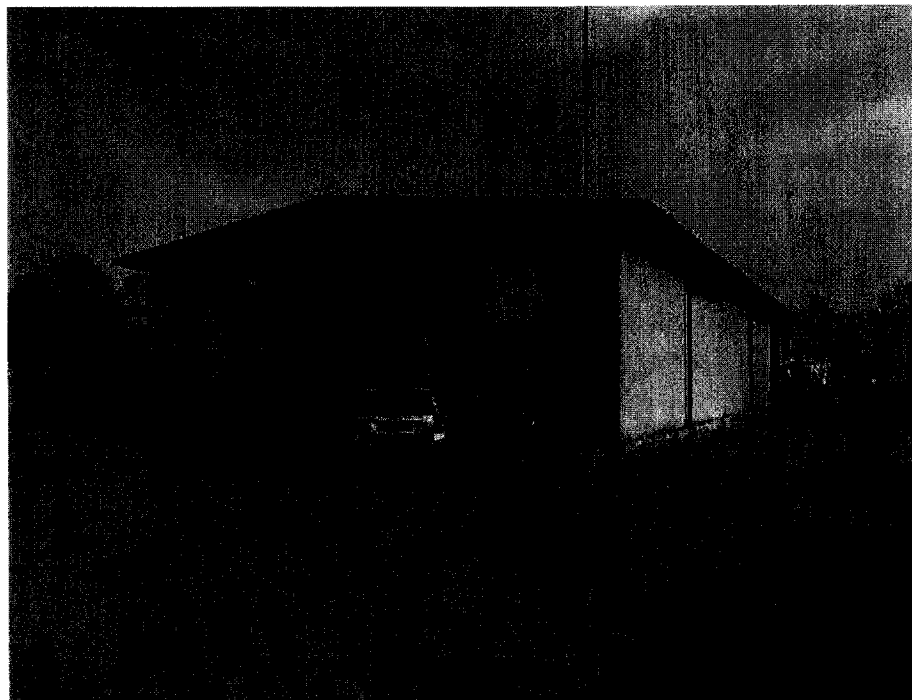
### Allegati:

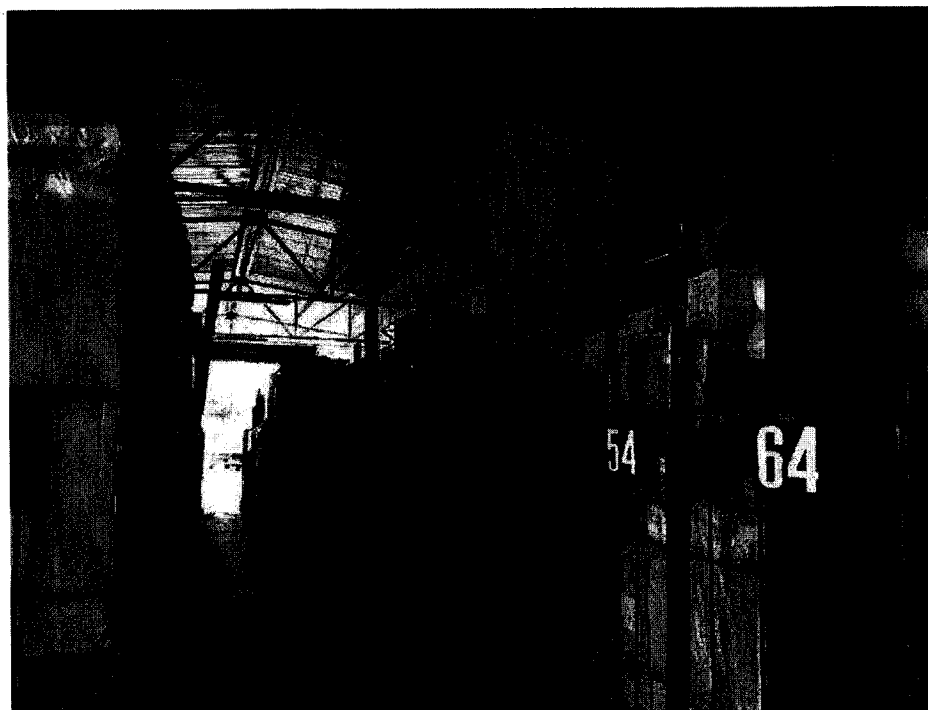
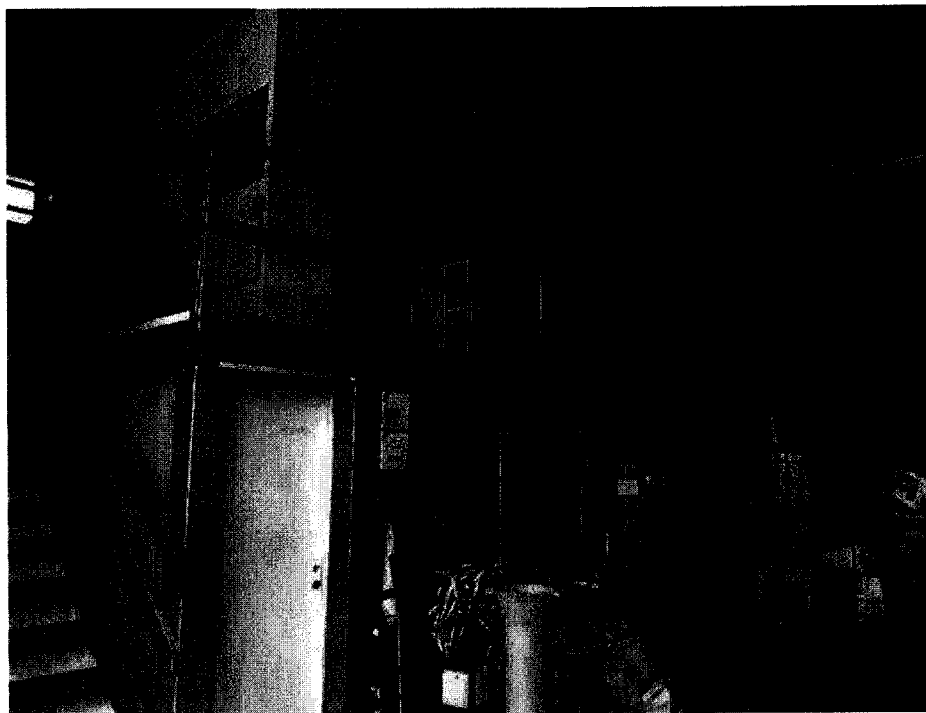
- Documentazione fotografica
- Visure e planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- Planimetrie rilievo

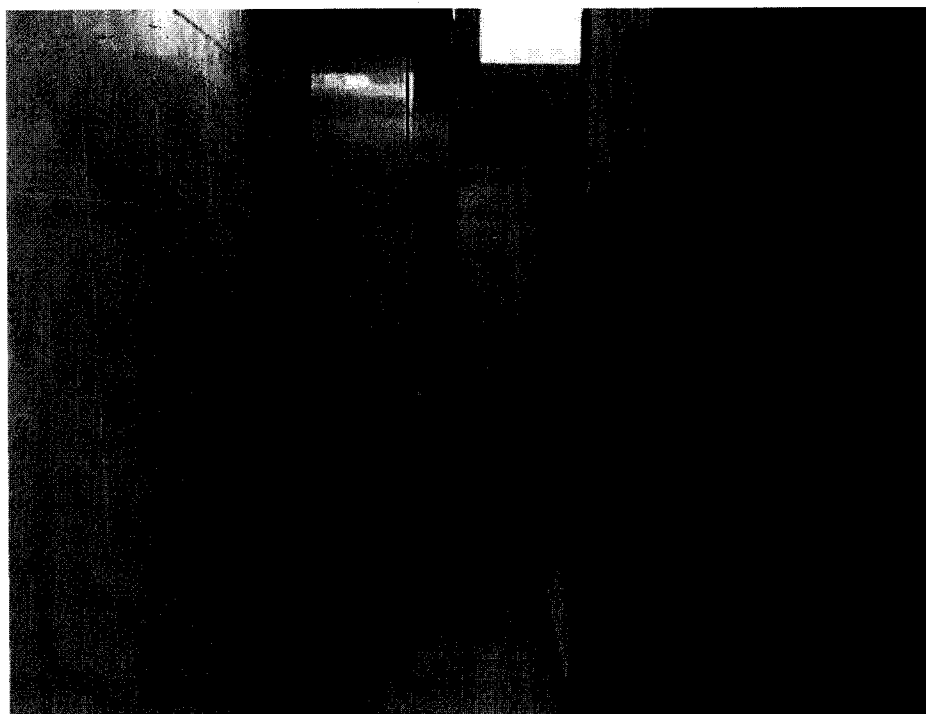


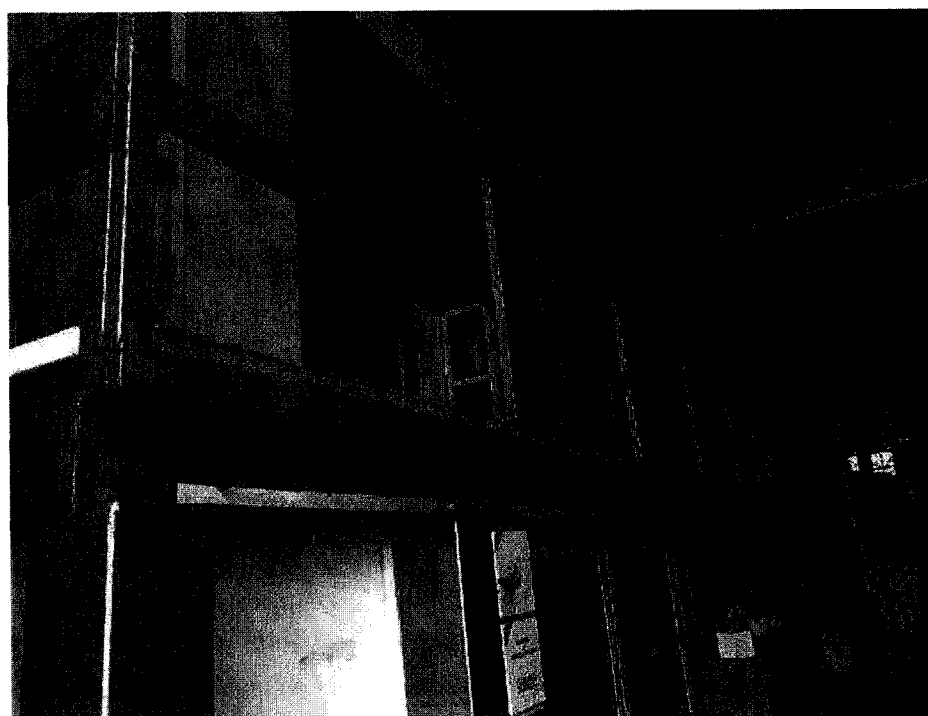
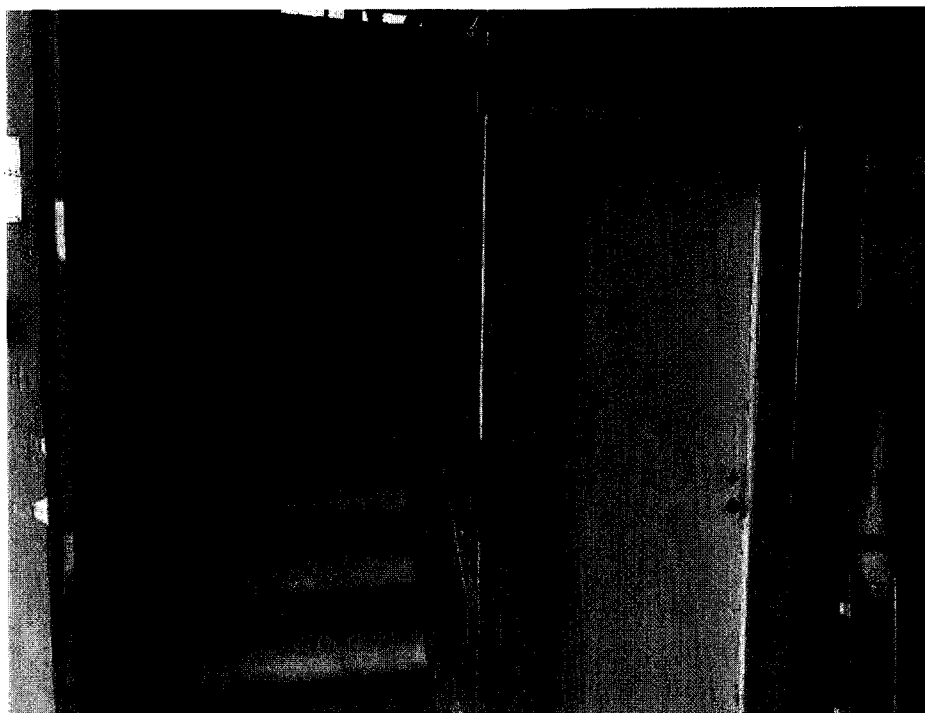
**Allegato 1 –**

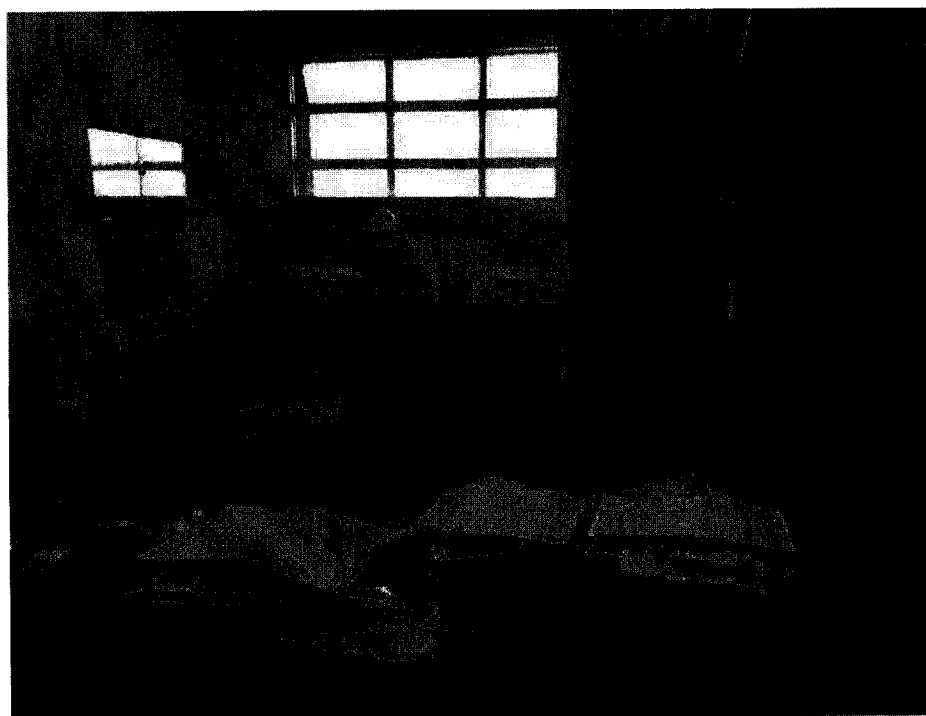
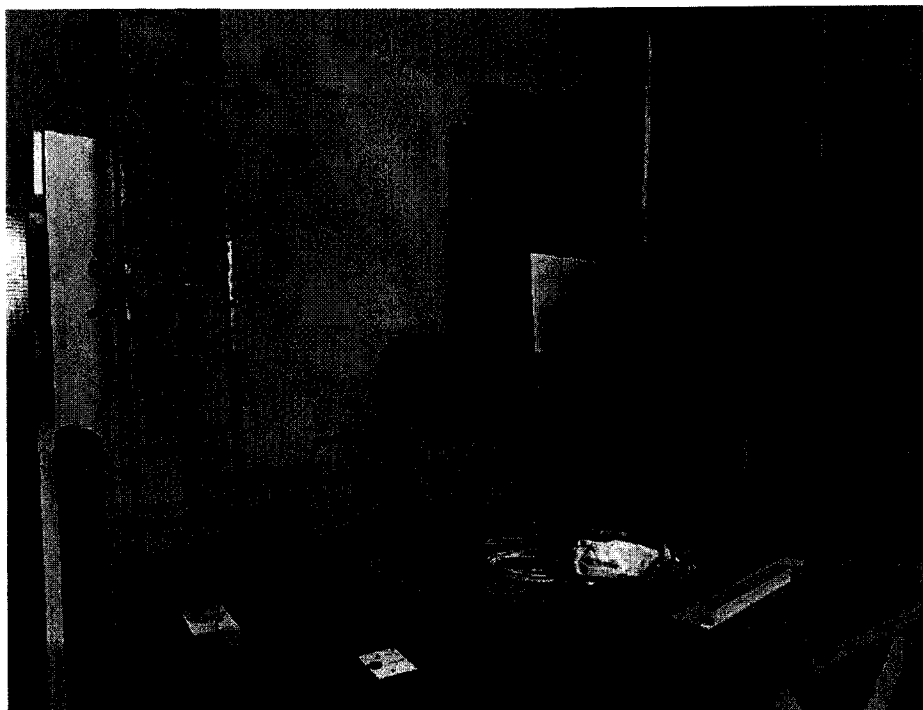
**Fotografie scattate nel corso del sopralluogo**

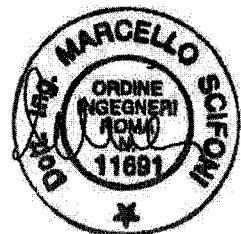
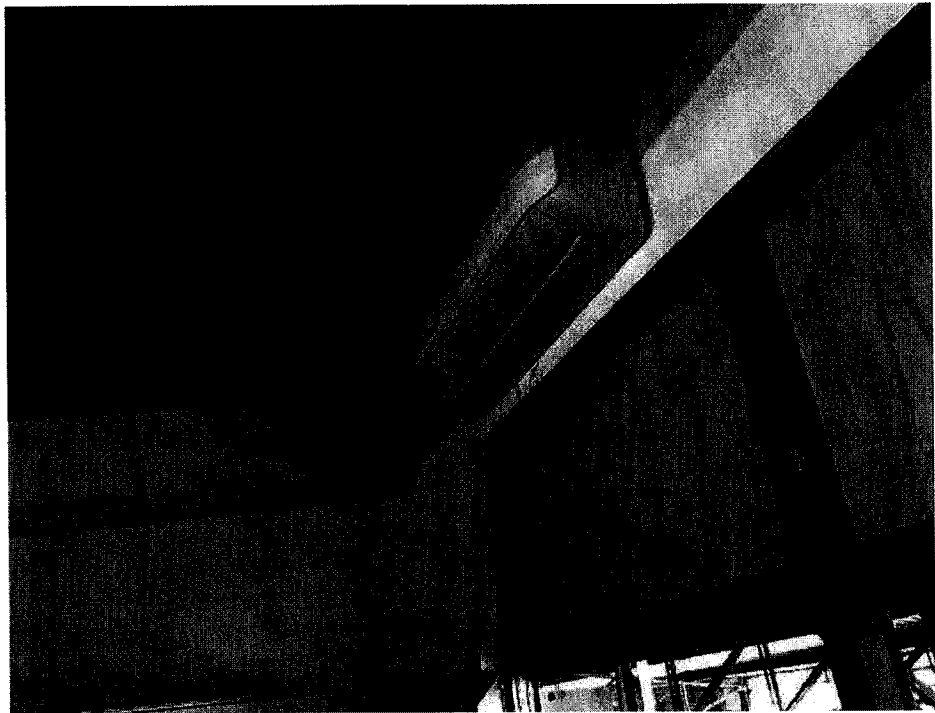
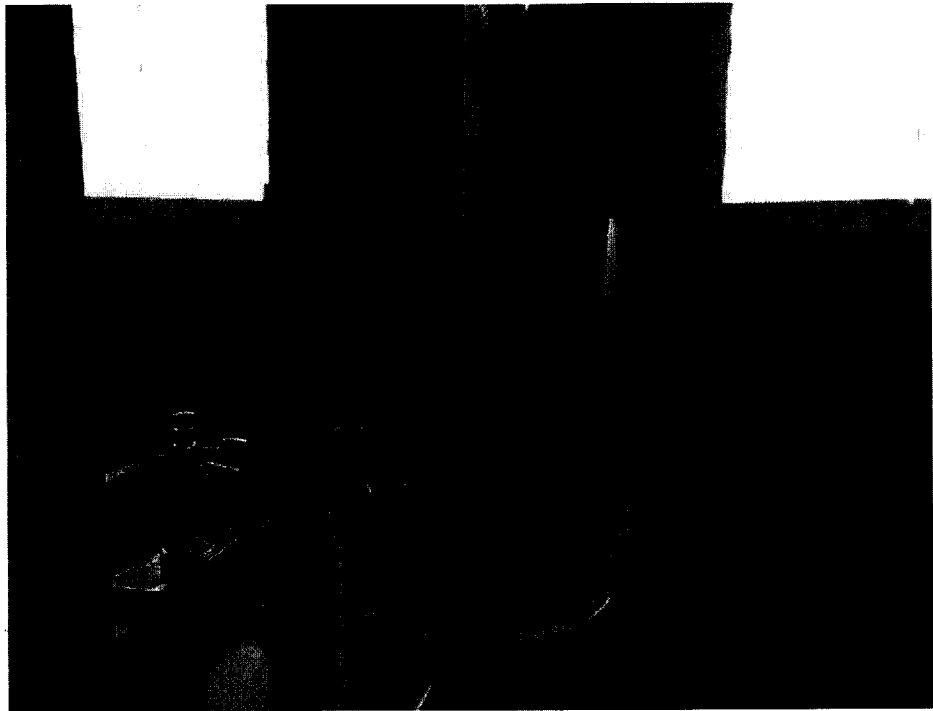












**Allegato 2 –  
Visure e planimetrie Catastali**





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2026

Data: 16/03/2026 Ora: 19.04.58

Segue

Visura n.: T385749

Pag: 1

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di ROMA (Codice:H501) |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di ROMA            |
|                      | Foglio: 174 Particella: 1618 |

### INTESTATO

|   |                                             |              |                   |
|---|---------------------------------------------|--------------|-------------------|
| 1 | GAIT HOME BUILDING S.R.L. sede in ROMA (RM) | 10442241005* | (1) Proprietà 9/9 |
|---|---------------------------------------------|--------------|-------------------|

### Unità immobiliare dal 17/04/2019

| DATI IDENTIFICATIVI |                |                                                                                                                             |            | DATI DI CLASSAMENTO |            |            |           |        |                    | DATI DERIVANTI DA          |               |                                                                                                                                   |
|---------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N.                  | Sezione Urbana | Foglio                                                                                                                      | Particella | Sub                 | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale       | Rendita       |                                                                                                                                   |
| 1                   |                | 174                                                                                                                         | 1618       |                     | 6          |            | C/2       | 4      | 576 m <sup>2</sup> | Totale: 723 m <sup>2</sup> | Euro 1.070,92 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2019 Pratica n. RM0177871 in atti dal 17/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42686.1/2019) |
| Indirizzo           |                | VIA QUARTO DI GALERIA n. 139 Piano T                                                                                        |            |                     |            |            |           |        |                    |                            |               |                                                                                                                                   |
| Notifica            |                |                                                                                                                             |            |                     |            |            | Partita   |        | Mod.58             |                            |               |                                                                                                                                   |
| Annotazioni         |                | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) |            |                     |            |            |           |        |                    |                            |               |                                                                                                                                   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 174 - Particella 1618

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2018

| DATI IDENTIFICATIVI |                | DATI DI CLASSAMENTO                  |            |     |            |            |           |        | DATI DERIVANTI DA  |                            |               |                                                                                                            |
|---------------------|----------------|--------------------------------------|------------|-----|------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N.                  | Sezione Urbana | Foglio                               | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale       | Rendita       |                                                                                                            |
| 1                   |                | 174                                  | 1618       |     | 6          |            | C/2       | 4      | 576 m <sup>2</sup> | Totale: 723 m <sup>2</sup> | Euro 1.070,92 | VARIAZIONE del 13/04/2018 Pratica n. RM0167385 in atti dal 17/04/2018 ATTRIBUZIONE CORTE (n. 43312.1/2018) |
| Indirizzo           |                | VIA QUARTO DI GALERIA n. 139 Piano I |            |     |            |            |           |        |                    |                            |               |                                                                                                            |
| Notifica            |                |                                      |            |     |            |            | Partita   |        |                    |                            | Mod.58        | -                                                                                                          |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/2015

| DATI IDENTIFICATIVI |                |        |            | DATI DI CLASSAMENTO |            |            |           |        |                    | DATI DERIVANTI DA          |             |                                                                           |
|---------------------|----------------|--------|------------|---------------------|------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| N.                  | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub                 | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale       | Rendita     |                                                                           |
| 1                   |                | 174    | 1618       |                     | 6          |            | C/2       | 4      | 503 m <sup>2</sup> | Totale: 527 m <sup>2</sup> | Euro 935,20 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2026

Data: 16/03/2026 Ora: 19.04.58  
Visura n.: T385749 Pag: 3

Segue

|             |                                      |  |  |  |        |
|-------------|--------------------------------------|--|--|--|--------|
| Indirizzo   | VIA QUARTO DI GALERIA n. 139 Piano T |  |  |  | Mod.58 |
| Notifica    | Partita                              |  |  |  |        |
| Annotazioni | -classamento e rendita validati      |  |  |  |        |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2006

| N.          |  | DATI IDENTIFICATIVI                  |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                   |  |
|-------------|--|--------------------------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|             |  | Sezione Urbana                       | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita           |                                                                                                                                   |  |
| 1           |  |                                      | 174    | 1618       |     | 6                   |            | C/2       | 4      | 503 m <sup>2</sup> |                      | Euro 935,20       | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2006 Pratica n. RM0174246 in atti dal 03/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20390.1/2006) |  |
| Indirizzo   |  | VIA QUARTO DI GALERIA n. 139 Piano T |        |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                   |                                                                                                                                   |  |
| Notifica    |  |                                      |        |            |     |                     |            | Partita   |        | Mod.58             |                      |                   |                                                                                                                                   |  |
| Annotazioni |  | -classamento e rendita validati      |        |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                   |                                                                                                                                   |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2006

| N.          |  | DATI IDENTIFICATIVI                           |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                       |  |  |
|-------------|--|-----------------------------------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|             |  | Sezione Urbana                                | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita           |                                                                                                       |  |  |
| 1           |  |                                               | 174    | 1618       |     | 6                   |            | C/2       | 4      | 503 m <sup>2</sup> |                      | Euro 935,20       | COSTITUZIONE del 28/02/2006 Pratica n. RM0157889 in atti dal 28/02/2006 COSTITUZIONE (n. 2489.1/2006) |  |  |
| Indirizzo   |  | VIA QUARTO DI GALERIA n. 139 Piano T          |        |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                   |                                                                                                       |  |  |
| Notifica    |  |                                               |        |            |     |                     |            | Partita   |        | Mod.58             |                      |                   |                                                                                                       |  |  |
| Annotazioni |  | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) |        |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                   |                                                                                                       |  |  |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 07/06/2018

| N.                |  | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                            |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |
|-------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| 1                 |  | GAIT HOME BUILDING S.R.L.sede in ROMA (RM)                                                                                                                                                                 |  | 10442241005*   |  | (1) Proprietà 9/9     |  |
| DATI DERIVANTI DA |  | Atto del 07/06/2018 Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 39667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47194. 1/2018 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 08/06/2018 |  |                |  |                       |  |



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2026

Data: 16/03/2026 Ora: 19.04.58

Fine

Visura n.: T385749

Pag: 4

#### Situazione degli intestati dal 12/09/2006

| N.                                                                                                                                                                                                                      | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                       | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' 4/9 in regime di separazione dei beni fino al 07/06/2018 |
| 2                                                                                                                                                                                                                       | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' 4/9 in regime di separazione dei beni fino al 07/06/2018 |
| 3                                                                                                                                                                                                                       | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' 1/9 fino al 07/06/2018                                   |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                                                       |                 |                |                                                                         |
| Atto del 12/09/2006 Pubblico ufficiale CAVALLO MARIA ANTONIETTA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8439 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 78768.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 21/09/2006 |                 |                |                                                                         |

#### Situazione degli intestati dal 28/02/2006

| N.                                                                                                    | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------|
| 1                                                                                                     | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/09/2006 |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                     |                 |                |                                             |
| COSTITUZIONE del 28/02/2006 Pratica n. RM0157889 in atti dal 28/02/2006 COSTITUZIONE (n. 2489.1/2006) |                 |                |                                             |

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2026 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 174 - Particella 1618 - Subalterno >  
VIA QUARTO DI GALERIA n. 139 Piano T

**Allegato 3 –  
Visure Ipotecarie**



**Ispezione telematica**

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2018-06-22T12:39:52.193544+02:00 |
| Registro generale n. 73645    |                                       |
| Registro particolare n. 13235 | Presentazione n. 1118 del 22/06/2018  |

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

|             |                        |                                     |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO |                                     |
| Data        | 13/06/2018             | Numero di repertorio 39687/19431    |
| Notaio      | BERIONNE GIOVANNI      | Codice fiscale BRN GNN 57B06 H501 B |
| Sede        | ROMA (RM)              |                                     |

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

|                                      |                                          |                                               |
|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Specie dell'ipoteca o del privilegio | IPOTECA VOLONTARIA                       |                                               |
| Derivante da                         | 0100 SOSTITUZIONE DI GARANZIA IPOTECARIA |                                               |
| Capitale € 320.000,00                | Tasso interesse annuo 2,83%              | Tasso interesse semestrale -                  |
| Interessi -                          | Spese -                                  | Totale € 640.000,00                           |
| Importi variabili SI                 | Valuta estera -                          | Somma iscritta da aumentare automaticamente - |
| Presenza di condizione risolutiva -  | Durata 20 anni                           |                                               |
| Termine dell'ipoteca -               | Stipulazione contratto unico SI          |                                               |

**Altri dati**

Formalità di riferimento Servizio di PI di ROMA 1  
Iscrizione Numero di registro particolare 29406 del 29/07/2009  
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

|                |                                     |                 |                  |  |
|----------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|--|
| Immobile n. 1  |                                     |                 |                  |  |
| Comune         | H501 - ROMA (RM)                    |                 |                  |  |
| Catasto        | FABBRICATI                          |                 |                  |  |
| Sezione urbana | - Foglio 174                        | Particella 1618 | Subalterno -     |  |
| Natura         | C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO | Consistenza     | 576 metri quadri |  |
| Indirizzo      | VIA QUARTO DI GALERIA               |                 | N. civico 139    |  |
| Piano          | T                                   |                 |                  |  |

**Ispezione telematica**

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2018-06-22T12:39:52.193544+02:00 |
| Registro generale n. 73645    |                                       |
| Registro particolare n. 13235 | Presentazione n. 1118 del 22/06/2018  |

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA'  
COOPERATIVA  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 01275240586 Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA SARDEGNA  
N. 129  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale GAIT HOME BUILDING S.R.L.  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 10442241005  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PREMESSO CHE: - CON ATTO A ROGITO NOTAIO GIOVANNI BERIONNE, DI ROMA, IN DATA 24 LUGLIO 2009 REPERTORIO N. 30475/12886, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 2 IL 28 LUGLIO 2009 AL N.26924 SERIE 1T, L'ISTITUTO MUTUANTE HA CONCESSO ALLA GAIT HOME BUILDING S.R.L., CHE HA ACCETTATO, UN MUTUO EDILIZIO DI EURO 2.800.000 (DUEMILIONIOTTOCENTOMILA) SOTTO LE CONDIZIONI, I PATTI E GLI OBBLIGHI SPECIFICATI NELL'ATTO STESSO; - AL FINE DI GARANTIRE IL PUNTUALE PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO ALL'ISTITUTO MUTUANTE E L'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL CONTRATTO PREDETTO, SONO INTERVENUTE NELL'ATTO SOPRA CITATO A ROGITO PREDETTO NOTAIO GIOVANNI BERIONNE, DI ROMA, QUALE PARTE FIDEJUBENTE I SIGNORI ROSSI ALAN E ROSSI TANIA, E QUALE "PARTE TERZA DATRICE DI IPOTECA", OLTRE CHE COME FIDEJUBENTE, LA SIGNORA FABIANI IVANA LA QUALE, UNITAMENTE AL SIGNOR ROSSI GIULIO NATO A ROMA IL 15 LUGLIO 1947 E DECEDUTO IN DATA 8 SETTEMBRE 2009, HA CONSENTITO CHE, A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELL'ISTITUTO MUTUANTE, CHE HA ACCETTATO, VENISSE ISCRITTA IPOTECA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 5.600.000 (CINQUEMILIONISEICENTOMILA) DI CUI EURO 2.800.000 (DUEMILIONIOTTOCENTOMILA) PER SORTE CAPITALE ED EURO 2.800.000 (DUEMILIONIOTTOCENTOMILA) PER INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI, SUL SEGUENTE IMMOBILE: IN COMUNE DI ROMA, LOCALITA' BOCCIA, VIA ROMAGNANO SESIA N. 5 E PRECISAMENTE: - LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 6.945 (SEIMILANOVECENTOQUARANTACINQUE), CON ENTROSTANTE FABBRICATO, COMPOSTO DI MAGAZZINO, UFFICI, LOCALI-ESPOSIZIONE, ED IN PARTE AD ABITAZIONE. IL LOTTO DI TERRENO PREDETTO ERA DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 174, PARTICELLA 1084 (GIA' 204/PARTE) SUP. CAT. MQ. 6945 (SEIMILANOVECENTOQUARANTACINQUE). IL

**Ispezione telematica**

n. T1 94897 del 19/03/2026

Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2018-06-22T12:39:52.193544+02:00

Registro generale n. 73645

Registro particolare n. 13235

Presentazione n. 1118 del 22/06/2018

FABBRICATO RISULTAVA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 174, PARTICELLA 1084, SUBALTERNI: - 1 (LA CORTE, QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE); - 4 (L'ABITAZIONE), VIA ROMAGNANO SESIA N. 5KM. 12 V. BOCCEA P. T, Z.C. 6, CAT. A/2, CL. 6, VANI 9,5, R.C. EURO 1.545,50; - 5 (IL RESTANTE CORPO DI FABBRICA), VIA ROMAGNANO SESIA N. 5, P.T., Z.C. 6, CAT. D/8, R.C. EURO 23.245,73. IL TUTTO CONFINANTE CON VIA ROMENTINO, VIA ROMAGNANO SESIA, STRADA PRIVATA, SALVO ALTRI. - DETTA IPOTECA E' STATA ISCRITTA PER COMPLESSIVI EURO 5.600.000 (CINQUEMILIONISEICENTOMILA) PRESSO L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1 IN DATA 29 LUGLIO 2009 AL N. 29406 DI FORMALITA' SULL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO A CARICO DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] PREDETTI ED A FAVORE DELLA "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA"; - LA SOCIETA' GAIT HOME BUILDING S.R.L., HA REALIZZATO A TUTTA SUA CURA E SPESE, L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE DEL SUDDETTO MANUFATTO ESISTENTE E LA COSTRUZIONE SUL TERRENO DI UN COMPLESSO AD USO RESIDENZIALE CON ACCESSI DA VIA ROMAGNANO SESIA E DA VIA ROMENTINO, ARTICOLATO IN NUMERO SEI CORPI DI FABBRICA COMPRENDENTI CIASCUNO NUMERO QUATTRO UNITA' ABITATIVE SVILUPPANTESI AI PIANI SEMINTERRATO E TERRA, CON ANNESSI AREA GIARDINATA DI PERTINENZA ESCLUSIVA E BOX AUTO; LA GAIT HOME BUILDING S.R.L. E' DIVENUTA PROPRIETARIA DELL'INTERA CONSISTENZA SUDDETTA IN FORZA DI ATTO A ROGITO STESSO NOTAIO GIOVANNI BERIONNE, DI ROMA, IN DATA 11 MAGGIO 2012 REP.N. 33843/15379, REGISTRATO A ROMA 2 IL 16 MAGGIO 2012 AL N. 12382-1T E TRASCRITTO A ROMA 1 IN PARI DATA AL N. 37699 DO FORMALITA'; - IN CONSEGUENZA DELLA DETTA ATTIVITA' EDIFICATORIA E DEL CONSEGUENTE ACCATASTAMENTO I DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINARI SONO STATI SOPPRESSI E SONO STATI ORIGINATI I DATI IDENTIFICATIVI, TUTTI AL CATASTO FABBRICATI, DEL NUOVO COMPLESSO COSTITUITI DAI SUBB 1, 2 E 3 (BENI COMUNI NON CENSIBILI) E DAI SUBB DA 4 A 98 AMBO INCLUSI (UNITA' IMMOBILIARI E LOCALI AUTORIMESSA CON ANNESSE CORTI DI ESCLUSIVA PERTINENZA) DELLA PARTICELLA 2164 DEL FOGLIO 174; - IN DATA 18 DICEMBRE 2012 CON ATTO DI FRAZIONAMENTO DI MUTUO EDILIZIO A MIO ROGITO REPERTORIO N. 34404/15759, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 2 IL 10 GENNAIO 2013 AL N.905 SERIE 1T ED ANNOTATO A MARGINE DELLA CITATA IPOTECA IN DATA 11 GENNAIO 2013 CON FORMALITA' N.420 E' STATA EFFETTUATA LA SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL CAPITALE MUTUATO ED IL CORRELATIVO PROPORZIONALE FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA SULLE SINGOLE PORZIONI DELL'IMMOBILE IPOTECATO E PER ALCUNE QUOTE DI MUTUO FRAZIONATE E' STATO VARIATO IL TASSO E LA DURATA; - CON IL SOPRA CITATO ATTO DI FRAZIONAMENTO A ROGITO PREDETTO NOTAIO GIOVANNI BERIONNE, DI ROMA, REPERTORIO N. 34404/15759: - E' STATA ATTRIBUITA UN QUOTA ORIGINARIA DI MUTUO DI EURO 160.000 (CENTOSESANTAMILA) GARANTITA DA UNA QUOTA DI IPOTECA DI EURO 320.000 (TRECENTOVENTIMILA) (MUTUO N. 403588 QUOTA E UNITA' NEGOZIALE N. 16) ALLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL COMPLESSO SUDDETTO: - APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 16 (SEDICI) SVILUPPANTESI AI PIANI TERRA E SEMINTERRATO TRA LORO COLLEGATI MEDIANTE SCALA INTERNA, CON ANNESSA CORTE DI ESCLUSIVA PERTINENZA, COSTITUITO AL PIANO SEMINTERRATO DI UN VANO DISIMPEGNO, CANTINA, LAVATOIO, LOCALE TECNICO, BOX E RAMPA ESCLUSIVA ED AL PIANO TERRA DI SOGGIORNO/LETTO CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO, UN LOCALE ACCESSORIO E PORTICATO, NELL'INSIEME CONFINANTE CON VIA ROMENTINO, APPARTAMENTI INTERNI TREDICI E QUINDICI, SALVI ALTRI. IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 174 PARTICELLA 2164: - SUBB. 34 E 35 TRA LORO GRAFFATI, VIA ROMENTINO N.278C, PIANO T-S1, INTERNO 16, Z.C. 6, CATEG. A/7, CL.5, VANI 4, RENDITA EURO 702,38 - SUBB. 82 E 83 TRA LORO GRAFFATI VIA ROMENTINO N.278B PIANO S1, INTERNO 16, Z.C. 6, CATEG. C/6, CL. 13, MQ 23, RENDITA EURO 108,09; - E' STATA ATTRIBUITA UN QUOTA ORIGINARIA DI MUTUO DI EURO 160.000 (CENTOSESANTAMILA) GARANTITA DA UNA QUOTA DI IPOTECA DI EURO 320.000 (TRECENTOVENTIMILA) (MUTUO N. 403596 QUOTA E UNITA' NEGOZIALE N. 21) ALLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL COMPLESSO

**Ispezione telematica**

n. T1 94897 del 19/03/2026

Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2018-06-22T12:39:52.193544+02:00

Registro generale n. 73645

Registro particolare n. 13235

Presentazione n. 1118 del 22/06/2018

SUDDETTO: - APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 21 (VENTUNO) SVILUPPANTESI AI PIANI TERRA E SEMINTERRATO TRA LORO COLLEGATI MEDIANTE SCALA INTERNA, CON ANNESSA CORTE DI ESCLUSIVA PERTINENZA, COSTITUITO AL PIANO SEMINTERRATO DI CANTINA, LOCALE TECNICO, BOX E RIMESSA BICI ED AL PIANO TERRA DI SOGGIORNO/LETTO CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO, UN LOCALE ACCESSORIO E PORTICATO, NELL'INSIEME CONFINANTE CON VIA ROMAGNANO SESIA, APPARTAMENTI INTERNI VENTIDUE E VENTIQUEATTRO, SALVI ALTRI. IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 174 PARTICELLA 2164: - SUBB. 44 E 45 TRA LORO GRAFFATI, VIA ROMAGNANO SESIA N.13, PIANO T- S1, INTERNO 21, Z.C. 6, CATEG. A/7, CL.5, VANI 3,5, RENDITA EURO 614,58; - SUB. 92, VIA ROMAGNANO SESIA N.11B, PIANO S1, INTERNO 21, Z.C. 6, CATEG. C/6, CL. 13, MQ 22, RENDITA EURO 103,39. - LA "GAIT HOME BUILDING S.R.L." HA CHIESTO ORA ALL'ISTITUTO MUTUANTE DI VOLER SOSTITUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA COSTITUITA SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI (ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DI [REDACTED] NEI CUI CONFRONTI LA SOCIETA' MUTUATARIA SI OBBLIGAVA A LIBERARE DEI TI IMMOBILI DALL'IPOTECA) CON ALTRA IDONEA GARANZIA, RAPPRESENTATA DA IPOTECA DI PRIMO GRADO SU IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA STESSA "GAIT HOME BUILDING S.R.L." SITO IN COMUNE DI ROMA, LOCALITA' GALERIA, VIA QUARTO DI GALERIA N. 139 APPRESSO MEGLIO DESCRITTO, CON CONSEGUENTE LIBERAZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE PREVIA ISCRIZIONE IPOTECARIA SULL'ALTRO IMMOBILE; - L'ISTITUTO MUTUANTE, RITENUTO CONGRUO IL VALORE DEL NUOVO IMMOBILE OFFERTO IN GARANZIA HA RITENUTO DI POTER ADERIRE ALLA RICHIESTA AVANZATA DALLA PARTE MUTUATARIA. TUTTO CIO' PREMESSO A GARANZIA DEL PUNTUALE PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO ALL'ISTITUTO MUTUANTE IN FORZA DELL'ATTO DI MUTUO IPOTECARIO A ROGITO GIA' DETTO NOTAIO GIOVANNI BERIONNE, DI ROMA, DEL 24 LUGLIO 2009 REPERTORIO N.30475/12886 SOPRA CITATO E DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL CONTRATTO STESSO, LIMITATAMENTE AL DEBITO RIFERITO ALLE DUE QUOTE FRAZIONATE SOPRA MENZIONATE, LA "GAIT HOME BUILDING S.R.L.", HA CONSENTITO CHE A SUO CARICO ED A FAVORE DELL'ISTITUTO MUTUANTE SIA ISCRITTA IPOTECA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE APPRESSO DESCRITTO, PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 640.000 (SEICENTOQUARANTAMILA) DI CUI EURO 320.000 (TRECENTOVENTIMILA) PER SORTE CAPITALE E EURO 320.000 (TRECENTOVENTIMILA) PER INTERESSI ORDINARI E DI MORA, DIRITTI ERARIALI, EVENTUALI SPESE DI GIUDIZIO E DI COLLOCAMENTO, PREMI DI ASSICURAZIONI PER DANNI PRODOTTI DALL'INCENDIO E DAL FULMINE, IMPOSTE E TASSE PER QUAISIASI ALTRA SOMMA CHE A QUAISIASI TITOLO COSTITUISSE UN CREDITO DELL'ISTITUTO MUTUANTE IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO PREDETTO, SULL'IMMOBILE DESCRITTO IN CALCE ALL'ATTO IN OGGETTO, CON TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, ACCESSORI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI E TUTTO QUANTO IN ESSO TROVASI E VERRA' A TROVARSI, CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO. LA "GAIT HOME BUILDING S.R.L." HA DICHIARATO CHE L'IMMOBILE IPOTECATO E' POSSEDUTO IN FORZA DI GIUSTI TITOLI E BUONA FEDE E GARANTISCE CHE NON E' SOGGETTO AD ALCUNA CONDIZIONE DI RESCINDIBILITA' DI CONTRATTO O AD ALTRI VINCOLI E PESI CHE POSSANO METTERE IN PERICOLO LA GARANZIA COME INNANZI COSTITUITA, E SI E' OBBLIGATA A MANTENERE ASSICURATO L'IMMOBILE STESSO PER I DANNI DERIVANTI DA INCENDIO, CADUTA DI FULMINI SCOPPIO O ESPLOSIONE, PER IL VALORE MINIMO DI EURO 705.600 (SETTECENTOCINQUEMILASEICENTO) PRESSO COMPAGNIA GRADITA ALL'ISTITUTO MUTUANTE CON VINCOLO A FAVORE DELLO STESSO DALLA DATA DELLA EROGAZIONE DEL MUTUO FINO ALLA ESTINZIONE COMPLETA DEL MUTUO MEDESIMO. QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON EFFETTUASSE IL PAGAMENTO DEI PREMI DOVUTI ALLA COMPAGNIA ASSICURATRICE, L'ISTITUTO MUTUANTE AVRA' LA FACOLTA' DI PROVVEDERVI PER CONTO DELLA STESSA PARTE MUTUATARIA LA QUALE DOVRA' RIMBORSARE LA SOMMA A TALE SCOPO PAGATA UNITAMENTE AI RELATIVI INTERESSI. LA "GAIT HOME BUILDING S.R.L.", HA ASSICURATO, INOLTRE, CHE SULL'IMMOBILE IPOTECATO NON GRAVANO

**Ispezione telematica**

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2018-06-22T12:39:52.193544+02:00 |
| Registro generale n. 73645    |                                       |
| Registro particolare n. 13235 | Presentazione n. 1118 del 22/06/2018  |

ISCRIZIONI OD ALTRE FORMALITA'. IN DIPENDENZA DI QUANTO SOPRA, L'ISTITUTO MUTUANTE SI E' OBBLIGATO A CONSENTIRE LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA DALLE PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO AD USO RESIDENZIALE CON ACCESSI DA VIA ROMAGNANO SESIA E DA VIA ROMENTINO SOPRA MEGLIO DESCRITTE, DOPO CHE SARANNO STATE ADEMPIUTE LE SEGUENTI CONDIZIONI: A. CHE SIA STATA ACCESA L'ISCRIZIONE IPOTECARIA DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 1; B. CHE SIA COMPROVATO, MEDIANTE ATTESTAZIONE DI PERSONA FIDUCIARIA DELL'ISTITUTO MUTUANTE, SOTTO LA SUA PERSONALE RESPONSABILITA', CHE SULL'IMMOBILE IPOTECATO NON GRAVANO ALTRE ISCRIZIONI NE' FORMALITA' PASSIVE, E CHE PERTANTO L'IPOTECA A FAVORE DELL'ISTITUTO MUTUANTE E' PRIMA IN GRADO. I FIDEIUBENTI [REDACTED] HANNO PRESO ATTO DI QUANTO SOPRA CONVENUTO ED HANNO DICHIARATO DI NON AVERE ECCEZIONI AL RIGUARDO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO IN QUESTIONE, PER OGNI EFFETTO DI ESSO, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO ALL'ISTITUTO MUTUANTE PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA, ATTUALMENTE IN VIA SARDEGNA 129; - QUANTO ALLA "GAIT HOME BUILDING S.R.L.", NEL DOMICILIO INDICATO NELL'ATTO CHE VIENE PRESENTATO, OVVERO IN DIFETTO, PRESSO IL COMUNE OVE SI TROVA IL TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE RICADE L'IMMOBILE OFFERTO IN GARANZIA, OVE HA AUTORIZZATO L'ISTITUTO MUTUANTE AD EFFETTUARE OGNI E QUALSIASI COMUNICAZIONE E NOTIFICA, ANCHE DI NATURA PROCESSUALE.

---

**Ispezione telematica**

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2019-09-12T09:49:05.970672+02:00 |
| Registro generale n. 107909   |                                       |
| Registro particolare n. 19934 | Presentazione n. 432 del 12/09/2019   |

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

|                    |                                   |                                 |
|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Descrizione        | ALTRO ATTO                        |                                 |
| Data               | 11/09/2019                        | Numero di repertorio 15734/9719 |
| Pubblico ufficiale | AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE | Codice fiscale 137 568 81002    |
| Sede               | ROMA (RM)                         |                                 |

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

|                                      |                                         |                                               |  |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|--|
| Specie dell'ipoteca o del privilegio | IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE |                                               |  |
| Derivante da                         | 0424 RUOLO                              |                                               |  |
| Capitale € 52.870,47                 | Tasso interesse annuo -                 | Tasso interesse semestrale -                  |  |
| Interessi -                          | Spese -                                 | Totale € 105.740,94                           |  |
| Importi variabili SI                 | Valuta estera -                         | Somma iscritta da aumentare automaticamente - |  |
| Presenza di condizione risolutiva -  | Durata -                                |                                               |  |

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Richiedente    | AGENZIA DELLE ENTRATE-<br>RISCOSSIONE |
| Codice fiscale | 137 568 81002                         |
| Indirizzo      | VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA     |

*Dati riepilogativi*

|                   |                     |                   |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| Unità negoziali 2 | Soggetti a favore 1 | Soggetti contro 1 |
|-------------------|---------------------|-------------------|

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

|                  |                                        |                 |                  |  |
|------------------|----------------------------------------|-----------------|------------------|--|
| Immobile n. 1    |                                        |                 |                  |  |
| Comune           | H501 - ROMA (RM)                       |                 |                  |  |
| Catasto          | FABBRICATI                             |                 |                  |  |
| Sezione urbana - | Foglio 174                             | Particella 1618 | Subalterno -     |  |
| Natura           | C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI<br>DEPOSITO | Consistenza     | 576 metri quadri |  |

**Ispezione telematica**

|                               |  |                                       |                |
|-------------------------------|--|---------------------------------------|----------------|
| Richiedente SCFMCL            |  | n. T1 94897 del 19/03/2026            |                |
| Nota di iscrizione            |  | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |                |
| Registro generale n. 107909   |  | Tassa versata € 4,00                  |                |
| Registro particolare n. 19934 |  | UTC: 2019-09-12T09:49:05.970672+02:00 |                |
|                               |  | Presentazione n. 432                  | del 12/09/2019 |

**Unità negoziale n. 2****Immobile n. 1**

|                |                            |             |                               |
|----------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Comune         | H501 - ROMA (RM)           |             |                               |
| Catasto        | FABBRICATI                 |             |                               |
| Sezione urbana | -                          | Foglio 174  | Particella 2164 Subalterno 50 |
| Sezione urbana | -                          | Foglio 174  | Particella 2164 Subalterno 51 |
| Natura         | A7 - ABITAZIONE IN VILLINI |             |                               |
|                |                            | Consistenza | 4,0 vani                      |

**Immobile n. 2**

|                |                                             |             |                               |
|----------------|---------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| Comune         | H501 - ROMA (RM)                            |             |                               |
| Catasto        | FABBRICATI                                  |             |                               |
| Sezione urbana | -                                           | Foglio 174  | Particella 2164 Subalterno 97 |
| Sezione urbana | -                                           | Foglio 174  | Particella 2164 Subalterno 98 |
| Natura         | C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE |             |                               |
|                |                                             | Consistenza | 23 metri quadri               |

**Sezione C - Soggetti****A favore**

|                                        |                                   |                             |                                   |  |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| Soggetto n. 1                          | In qualità di                     | A FAVORE                    |                                   |  |
| Denominazione o ragione sociale        | AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE |                             |                                   |  |
| Sede                                   | ROMA (RM)                         |                             |                                   |  |
| Codice fiscale                         | 13756881002                       | Domicilio ipotecario eletto | VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1                                 | Per il diritto di           | PROPRIETA'                        |  |
| Per la quota di                        | 9/9                               |                             |                                   |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2                                 | Per il diritto di           | PROPRIETA'                        |  |
| Per la quota di                        | 1/1                               |                             |                                   |  |

**Contro**

|                                        |                           |                   |            |  |  |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|------------|--|--|
| Soggetto n. 1                          | In qualità di             | CONTRO            |            |  |  |
| Denominazione o ragione sociale        | GAIT HOME BUILDING S.R.L. |                   |            |  |  |
| Sede                                   | ROMA (RM)                 |                   |            |  |  |
| Codice fiscale                         | 10442241005               |                   |            |  |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1                         | Per il diritto di | PROPRIETA' |  |  |
| Per la quota di                        | 9/9                       |                   |            |  |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2                         | Per il diritto di | PROPRIETA' |  |  |
| Per la quota di                        | 1/1                       |                   |            |  |  |

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

**Ispezione telematica**

n. T1 94897 del 19/03/2026

Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2019-09-12T09:49:05.970672+02:00

Registro generale n. 107909

Registro particolare n. 19934

Presentazione n. 432 del 12/09/2019

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776201800012094000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 17072018 NUMERO DI RUOLO: 252251, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21072015 NUMERO DI RUOLO: 392, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122016 NUMERO DI RUOLO: 250063, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122016

## Ispezione telematica

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2024-11-22T09:16:37.238597+01:00 |
| Registro generale n. 142950   |                                       |
| Registro particolare n. 24443 | Presentazione n. 448 del 22/11/2024   |

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

|                    |                                   |                      |               |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Descrizione        | ALTRO ATTO                        |                      |               |
| Data               | 21/11/2024                        | Numero di repertorio | 24986/9724    |
| Pubblico ufficiale | AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE | Codice fiscale       | 137 568 81002 |
| Sede               | ROMA (RM)                         |                      |               |

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

|                                      |                                           |                                               |  |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|
| Specie dell'ipoteca o del privilegio | IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE   |                                               |  |
| Derivante da                         | 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO |                                               |  |
| Capitale € 315.586,81                | Tasso interesse annuo -                   | Tasso interesse semestrale -                  |  |
| Interessi -                          | Spese -                                   | Totale € 631.173,62                           |  |
| Importi variabili SI                 | Valuta estera -                           | Somma iscritta da aumentare automaticamente - |  |
| Presenza di condizione risolutiva -  | Durata -                                  |                                               |  |

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Richiedente    | AGENZIA DELLE ENTRATE-<br>RISCOSSIONE |
| Codice fiscale | 137 568 81002                         |
| Indirizzo      | VIA GIUSEPPE GREZAR 14 - ROMA         |

### Dati riepilogativi

|                   |                     |                   |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| Unità negoziali 2 | Soggetti a favore 1 | Soggetti contro 1 |
|-------------------|---------------------|-------------------|

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

|                  |                            |             |          |            |    |
|------------------|----------------------------|-------------|----------|------------|----|
| Immobile n. 1    |                            |             |          |            |    |
| Comune           | H501 - ROMA (RM)           |             |          |            |    |
| Catasto          | FABBRICATI                 |             |          |            |    |
| Sezione urbana - | Foglio 174                 | Particella  | 2164     | Subalterno | 50 |
| Sezione urbana - | Foglio 174                 | Particella  | 2164     | Subalterno | 51 |
| Natura           | A7 - ABITAZIONE IN VILLINI | Consistenza | 4,0 vari |            |    |
| Immobile n. 2    |                            |             |          |            |    |
| Comune           | H501 - ROMA (RM)           |             |          |            |    |
| Catasto          | FABBRICATI                 |             |          |            |    |

**Ispezione telematica**

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2024-11-22T09:16:37.238597+01:00 |
| Registro generale n. 142950   |                                       |
| Registro particolare n. 24443 | Presentazione n. 448 del 22/11/2024   |

|                |                                                |            |                 |                 |
|----------------|------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| Sezione urbana | -                                              | Foglio 174 | Particella 2164 | Subalterno 98   |
| Sezione urbana | -                                              | Foglio 174 | Particella 2164 | Subalterno 97   |
| Natura         | C6 - STALLE, SCUDERIE,<br>RIMESSE, AUTORIMESSE |            | Consistenza     | 23 metri quadri |

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

|                |                                        |            |                 |                  |
|----------------|----------------------------------------|------------|-----------------|------------------|
| Comune         | H501 - ROMA (RM)                       |            |                 |                  |
| Catasto        | FABBRICATI                             |            |                 |                  |
| Sezione urbana | -                                      | Foglio 174 | Particella 1618 | Subalterno -     |
| Natura         | C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI<br>DEPOSITO |            | Consistenza     | 576 metri quadri |

**Sezione C - Soggetti****A favore**

|                                        |                                   |                             |                                  |  |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--|
| Soggetto n. 1                          | In qualità di                     | A FAVORE                    |                                  |  |
| Denominazione o ragione sociale        | AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE |                             |                                  |  |
| Sede                                   | ROMA (RM)                         |                             |                                  |  |
| Codice fiscale                         | 13756881002                       | Domicilio ipotecario eletto | VIA GIUSEPPE GREZAR<br>14 - ROMA |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1                                 | Per il diritto di           | PROPRIETA'                       |  |
| Per la quota di                        | 1/1                               |                             |                                  |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2                                 | Per il diritto di           | PROPRIETA'                       |  |
| Per la quota di                        | 9/9                               |                             |                                  |  |

**Contro**

|                                        |                           |                   |            |  |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|------------|--|
| Soggetto n. 1                          | In qualità di             | CONTRO            |            |  |
| Denominazione o ragione sociale        | GAIT HOME BUILDING S.R.L. |                   |            |  |
| Sede                                   | ROMA (RM)                 |                   |            |  |
| Codice fiscale                         | 10442241005               |                   |            |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1                         | Per il diritto di | PROPRIETA' |  |
| Per la quota di                        | 1/1                       |                   |            |  |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2                         | Per il diritto di | PROPRIETA' |  |
| Per la quota di                        | 9/9                       |                   |            |  |

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI,

**Ispezione telematica**

n. T1 94897 del 19/03/2026

Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2024-11-22T09:16:37.238597+01:00

Registro generale n. 142950

Registro particolare n. 24443

Presentazione n. 448 del 22/11/2024

SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776202300005198000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 20122023 NUMERO DI RUOLO: 250788, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04032021 NUMERO DI RUOLO: 251349, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10052021 NUMERO DI RUOLO: 251492, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16062021 NUMERO DI RUOLO: 251601, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02092021 NUMERO DI RUOLO: 550928, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30112021 NUMERO DI RUOLO: 250937, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18052022 NUMERO DI RUOLO: 251459, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05072022 NUMERO DI RUOLO: 252836, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12092022 NUMERO DI RUOLO: 250881, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07022023 NUMERO DI RUOLO: 252471, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04042023 NUMERO DI RUOLO: 2215, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJU , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16052022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39720220019625770000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 701200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39720220020922720000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 701200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112022 NUMERO DI RUOLO: 12131, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 16972, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27072021

## Ispezione telematica

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2024-11-22T09:32:36.980848+01:00 |
| Registro generale n. 142965   |                                       |
| Registro particolare n. 24451 | Presentazione n. 464 del 22/11/2024   |

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

|                    |                                   |                      |               |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Descrizione        | ALTRO ATTO                        |                      |               |
| Data               | 21/11/2024                        | Numero di repertorio | 24985/9724    |
| Pubblico ufficiale | AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE | Codice fiscale       | 137 568 81002 |
| Sede               | ROMA (RM)                         |                      |               |

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

|                                      |                                           |                                               |  |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|
| Specie dell'ipoteca o del privilegio | IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE   |                                               |  |
| Derivante da                         | 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO |                                               |  |
| Capitale € 111.986,48                | Tasso interesse annuo -                   | Tasso interesse semestrale -                  |  |
| Interessi -                          | Spese -                                   | Totale € 223.972,96                           |  |
| Importi variabili SI                 | Valuta estera -                           | Somma iscritta da aumentare automaticamente - |  |
| Presenza di condizione risolutiva -  | Durata -                                  |                                               |  |

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Richiedente    | AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE |
| Codice fiscale | 137 568 81002                     |
| Indirizzo      | VIA GIUSEPPE GREZAR 14 - ROMA     |

### Dati riepilogativi

|                   |                     |                   |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| Unità negoziali 2 | Soggetti a favore 1 | Soggetti contro 1 |
|-------------------|---------------------|-------------------|

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

|                  |                            |                      |               |  |  |
|------------------|----------------------------|----------------------|---------------|--|--|
| Immobile n. 1    |                            |                      |               |  |  |
| Comune           | H501 - ROMA (RM)           |                      |               |  |  |
| Catasto          | FABBRICATI                 |                      |               |  |  |
| Sezione urbana - | Foglio 174                 | Particella 2164      | Subalterno 50 |  |  |
| Sezione urbana - | Foglio 174                 | Particella 2164      | Subalterno 51 |  |  |
| Natura           | A7 - ABITAZIONE IN VILLINI | Consistenza 4,0 vani |               |  |  |
| Immobile n. 2    |                            |                      |               |  |  |
| Comune           | H501 - ROMA (RM)           |                      |               |  |  |
| Catasto          | FABBRICATI                 |                      |               |  |  |

### Ispezione telematica

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
|                               | n. T1 94897 del 19/03/2026            |
|                               | Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52  |
| Richiedente SCFMCL            | Tassa versata € 4,00                  |
| Nota di iscrizione            | UTC: 2024-11-22T09:32:36.980848+01:00 |
| Registro generale n. 142965   |                                       |
| Registro particolare n. 24451 | Presentazione n. 464 del 22/11/2024   |

|                |                                                |            |                 |                 |
|----------------|------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| Sezione urbana | -                                              | Foglio 174 | Particella 2164 | Subalterno 98   |
| Sezione urbana | -                                              | Foglio 174 | Particella 2164 | Subalterno 97   |
| Natura         | C6 - STALLE, SCUDERIE,<br>RIMESSE, AUTORIMESSE |            | Consistenza     | 23 metri quadri |

Unità negoziale n. 2

|                |                                     |            |                 |                  |   |
|----------------|-------------------------------------|------------|-----------------|------------------|---|
| Immobile n. 1  |                                     |            |                 |                  |   |
| Comune         | H501 - ROMA (RM)                    |            |                 |                  |   |
| Catasto        | FABBRICATI                          |            |                 |                  |   |
| Sezione urbana | -                                   | Foglio 174 | Particella 1618 | Subalterno       | - |
| Natura         | C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |            | Consistenza     | 576 metri quadri |   |

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

|                                        |               |                                                              |
|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|
| Soggetto n. 1                          | In qualità di | A FAVORE                                                     |
| Denominazione o ragione sociale        |               | AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE                            |
| Sede                                   |               | ROMA (RM)                                                    |
| Codice fiscale                         | 13756881002   | Domicilio ipotecario eletto VIA GIUSEPPE GREZAR<br>14 - ROMA |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1             | Per il diritto di PROPRIETA'                                 |
| Per la quota di                        | 1/1           |                                                              |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2             | Per il diritto di PROPRIETA'                                 |
| Per la quota di                        | 9/9           |                                                              |

#### Contro

|                                        |               |                              |
|----------------------------------------|---------------|------------------------------|
| Soggetto n. 1                          | In qualità di | CONTRO                       |
| Denominazione o ragione sociale        |               | GAIT HOME BUILDING S.R.L.    |
| Sede                                   |               | ROMA (RM)                    |
| Codice fiscale                         | 10442241005   |                              |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1             | Per il diritto di PROPRIETA' |
| Per la quota di                        | 1/1           |                              |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2             | Per il diritto di PROPRIETA' |
| Per la quota di                        | 9/9           |                              |

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI,

---

**Ispezione telematica**

n. T1 94897 del 19/03/2026

Inizio ispezione 19/03/2026 12:59:52

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2024-11-22T09:32:36.980848+01:00

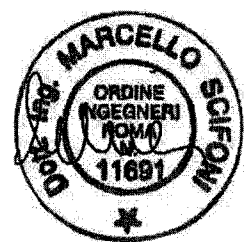
Registro generale n. 142965

Registro particolare n. 24451

Presentazione n. 464 del 22/11/2024

SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776202400004318000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 22072024 NUMERO DI RUOLO: 1817, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TK3 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 04052020 NUMERO DI RUOLO: 250613, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30012020 NUMERO DI RUOLO: 250072, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 23122020 NUMERO DI RUOLO: 250365, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13012021 NUMERO DI RUOLO: 253350, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07062023 NUMERO DI RUOLO: 253470, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07062023 NUMERO DI RUOLO: 253595, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09062023 NUMERO DI RUOLO: 253702, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20062023 NUMERO DI RUOLO: 253817, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22062023 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39720210000366101000, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 701200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092021 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39720230007370474000, ANNO: 2023, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 701200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102023 NUMERO DI RUOLO: 187, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24401 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062023

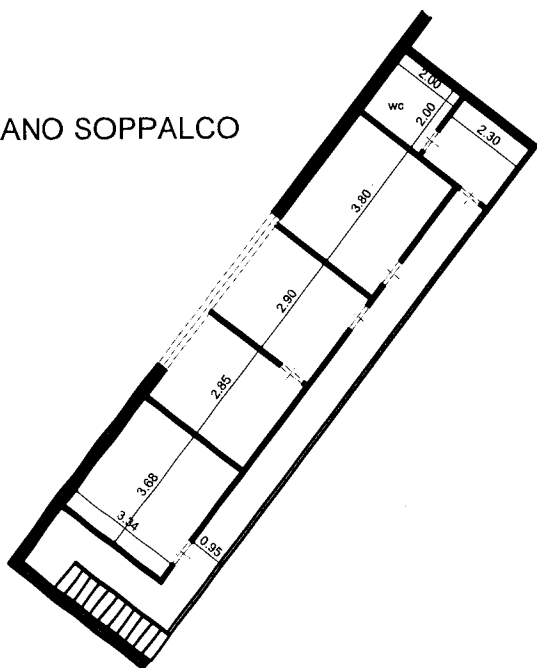
**Allegato 4 –  
Planimetrie rilievo**



CAPANNONE via Quarto di Galeria 139 - Roma

PLANIMETRIA DI RILIEVO - scala 1.200

PIANO SOPPALCO



PIANO TERRA

