**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA BARZELLOTTI**

**CURATORE: DOTT.SSA FLAMINIA DI FANI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: IMMOBILIARE RODUE SRL IN LIQUIDAZIONE n. 5/2026**

# PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
## UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI ROMA (RM)
## VIA DEI MAFFEI 42

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:


| | | |
|---|---|---|
| 1. | PREMESSA | 1 |
| 2. | LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI | 2 |
| 3. | INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO | 3 |
| 3.1 | Inquadramento Urbanistico | 3 |
| 3.2 | Pianificazione paesaggistica | 8 |
| 4. | DESCRIZIONE DEI BENI | 11 |
| 5. | ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI | 13 |
| 5.1 | Atti di provenienza | 13 |
| 5.2 | Analisi delle formalità | 13 |
| 5.3 | Titoli edilizi | 16 |
| 5.4 | Dati catastali | 17 |
| 6. | ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO | 19 |
| 7. | SINTESI DEL METODO DI STIMA | 20 |
| 8. | VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE | 21 |
| 9. | CONCLUSIONI | 26 |




## 1. PREMESSA

Per incarico conferito in data 19.05.2026 dal Giudice Dott. Andrea Barzellotti, su richiesta del Curatore Dott.ssa Flaminia Di Fani nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 5/2026 della Società Immobiliare Rodue Srl in liquidazione, 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 in aggiornamento alla perizia redatta in data 23.04.2025 su incarico della , ex liquidatore della Società, consegnata in bozza, ma depositata agli atti, al fine di determinare il valore delle seguenti unità immobiliari site in Comune di Roma, via dei Maffei 42:

- Locale cantina piano S1 interno 1
- Box auto piano S2 interno A
- Box auto piano T interno 3
- Box auto piano S1 interno 10

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo e alla presenza del Curatore, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie estratte dal Catasto, ha eseguito un sopralluogo nel complesso edilizio in data 09 giugno 2026, per 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 al bene oggetto della stima.



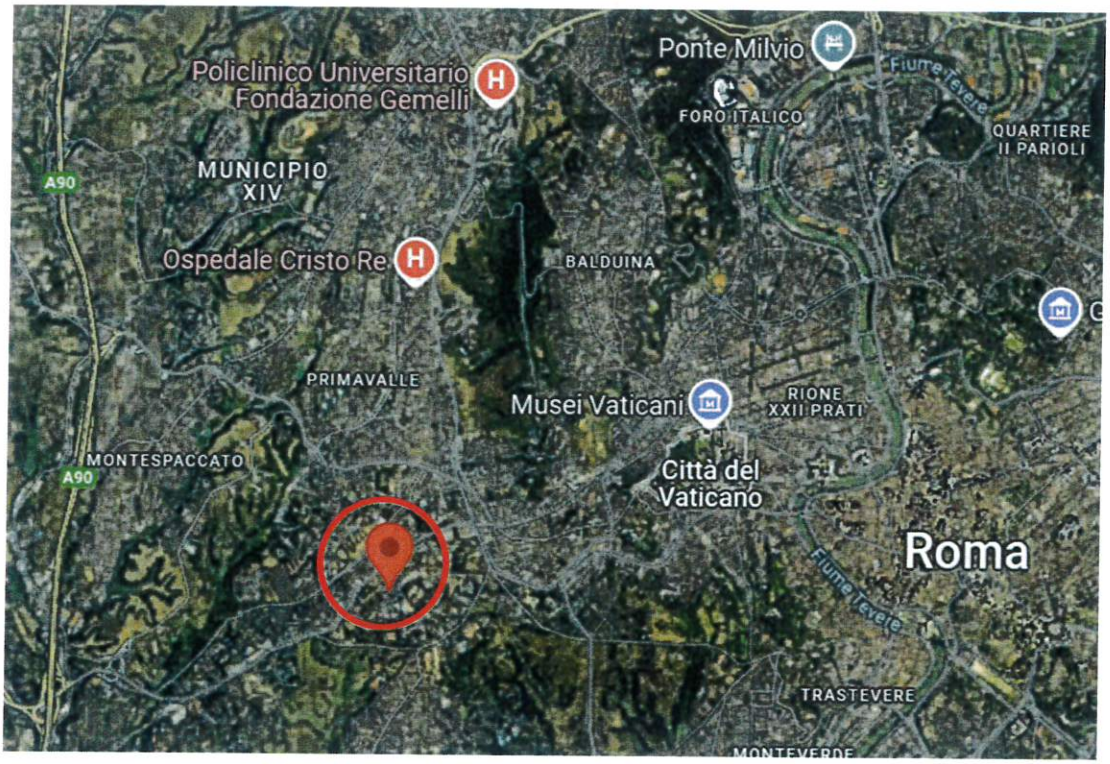
## 2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI

I beni oggetto di valutazione sono ubicati nel quadrante Ovest del Comune di Roma a ridosso di Via Aurelia, nell'ambito del XIII Municipio di Roma Capitale, a ridosso delle Mura Leonine e delle Mura Aureliane.

L'area gode di una posizione molto strategica, in quanto è delimitata dal Gianicolo e dal Vaticano a est e da Via Aurelia Antica a sud.

In particolare il complesso immobiliare a cui appartengono le unità immobiliari in esame è localizzato nel quartiere denominato Aurelio, XIII quartiere del Comune di Roma.

È un quartiere a prevalente destinazione d'uso residenziale, ma caratterizzato anche dalla presenza di numerosi fabbricati adibiti a servizi pubblici (ospedali, scuole, ostelli) e da locali e centri commerciali. La presenza di aree verdi tra le quali, Villa Doria Pamphili, uno dei più grandi e storici parchi della città, e Villa Carpegna, garantiscono ai residenti di usufruire di ampi spazi all'aperto per il tempo libero.






DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

L'area risulta ben collegata con il resto della città grazie alla viabilità che confluisce sull'arteria principale costituita dalla via Aurelia, è attraversata da una fitte rete di trasporti pubblici di superficie ed è servita dalla metropolitana linea A – stazioni Valle Aurelia, Cornelia e Baldo degli Ubaldi.

## 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

### 3.1 Inquadramento Urbanistico

**Piano Regolatore Generale vigente 2008**

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

Il fabbricato, riportato nel foglio 17 degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole 1:10.000" e "Sistemi e regole 1:5.000", è individuato nel Sistema Insediativo Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, definiti agli artt. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



***"Sistemi e regole 1:10.000"***




## Art. 44. Norme generali

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
   a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
   b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
   c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
   d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
   e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La *Città consolidata* si articola nelle seguenti componenti:
   *a) Tessuti;*
   *b) Verde privato.*



DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
   a) tramite interventi diretti nei *Tessuti* e nel *Verde privato*, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
   b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli *Ambiti per Programmi integrati*, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della *Città consolidata* ricadano negli *Ambiti di programmazione strategica* di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun *Ambito* nei relativi *elaborati indicativi* I4, I5, I6, I7 e I8.

## Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per *Tessuti della Città consolidata* l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei *Tessuti* di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
   a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
   b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
   a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
   b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
   c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.



Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) *Abitative*;
b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
c) *Servizi;*
d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
e) *Produttive*, limitatamente ad "artigianato produttivo";
f) *Parcheggi non pertinenziali.*

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;



Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

## Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni



Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento *una tantum* della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   a) *Abitative*;
   b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
   c) *Servizi;*
   d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
   e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
   f) *Parcheggi non pertinenziali.*

### 3.2 Pianificazione paesaggistica

Per quanto riguarda il P.T.P.R. 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 le aree risultano identificate nelle seguenti tavole del suddetto P.T.P.R..

E' 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.



**TAVOLA A:**

- Sistema del Paesaggio Insediativo:

  Paesaggio degli Insediamenti Urbani

  Aree di visuale

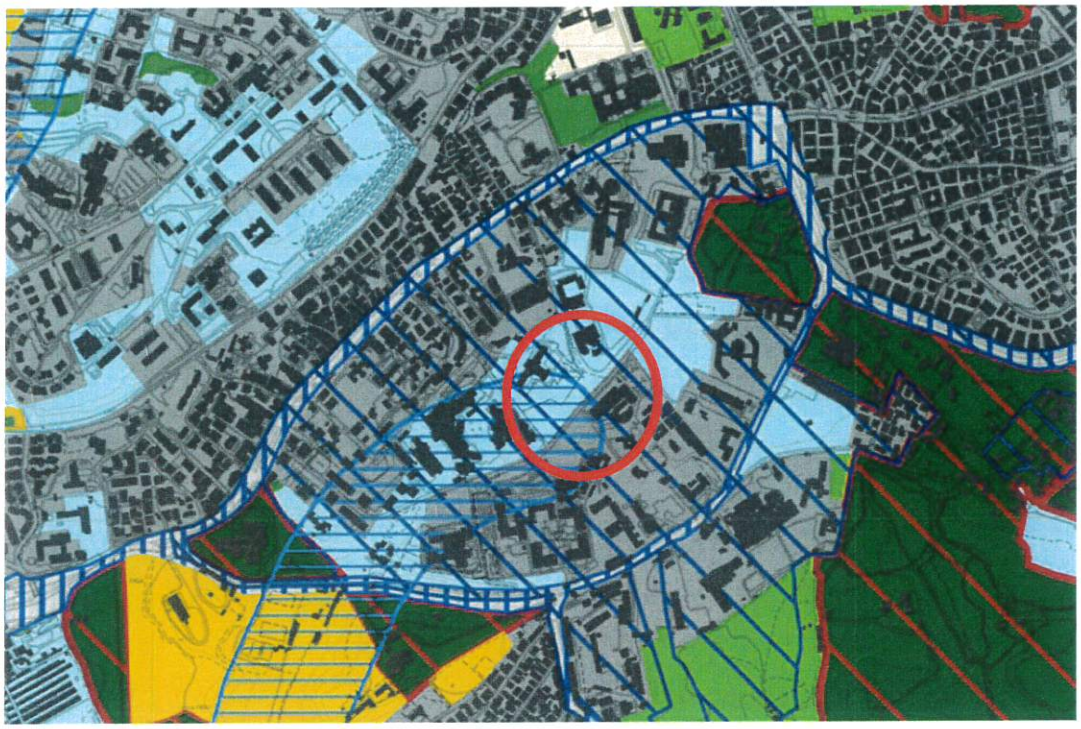


**TAVOLA B:**

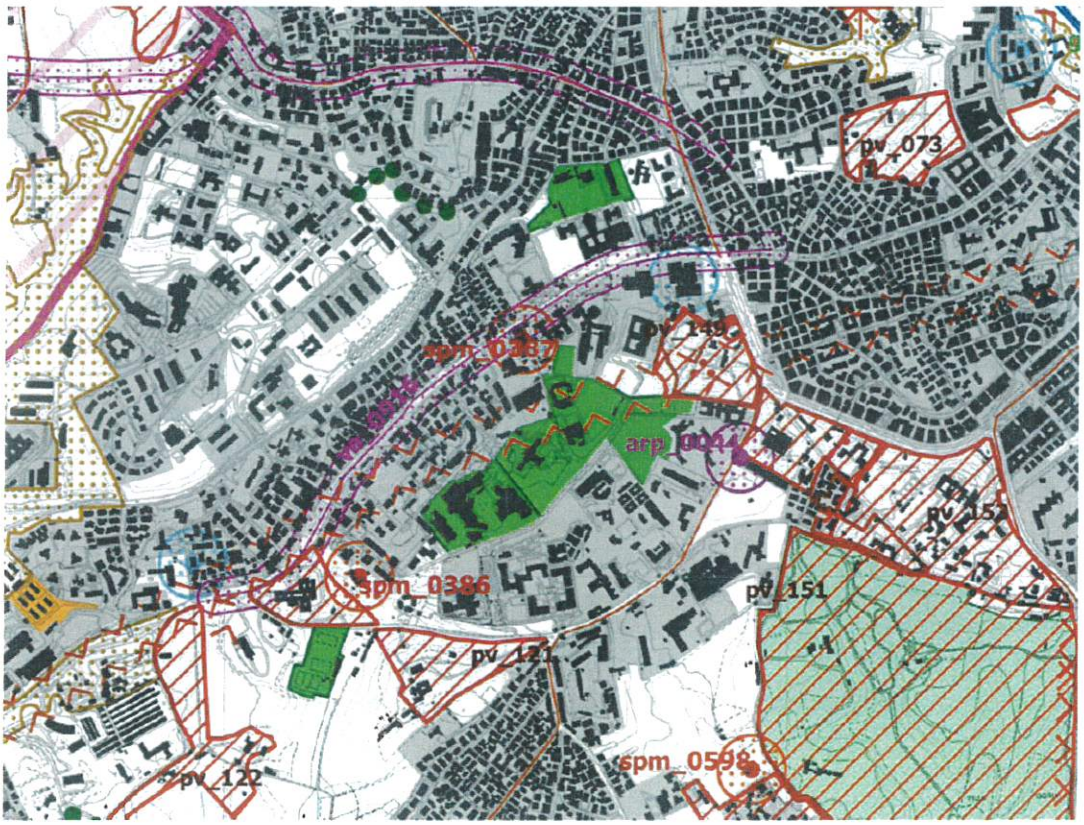
- Individuazione degli immobili e delle arre di notevole interesse pubblico
  Lett. c) e d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Aree urbanizzate di PTPR




Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

**TAVOLA C:**

- Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo:
  Tessuto urbano
  Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale:
  Percorsi panoramici




## 4. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione sono localizzati all'interno di un complesso edilizio con accesso da via Aurelia. La via dei Maffei è una strada privata a cui si accede mediante un cancello carrabile da via Aurelia. Lungo la via si trovano vari fabbricati tutti ad uso residenziale.



DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

Il complesso è costituito da vari corpi di fabbrica con spazi aperti comuni, si articola su più livelli, con locali cantina e locali box auto ai piani bassi e abitazioni ai piani alti. Da via dei Maffei mediante una scalinata si accede ad una piazzetta interna su cui affacciano gli appartamenti, una sorta di antico borgo.

Mediante cancello carrabile sempre da Via dei Maffei si accede alla rampa dei box auto e cantine.

I beni oggetto della seguente perizia sono costituiti da n.3 box auto e un locale cantina.

Si riporta di seguito la descrizione delle singole unità

Cantina piano S1 int. 1

Si trova al piano S1 del fabbricato in adiacenza ai box auto. Difformemente alla sua destinazione d'uso l'unità veniva utilizzata come ufficio della Società Immobiliare Rodue e all'atto del sopralluogo, come si evince anche dalle fotografie allegate, risultano ancora presenti il mobilio e le attrezzature per ufficio. È costituita da un unico ambiente, oltre un bagno e un disimpegno. Risulta inoltre collegato a porzione di intercapedine del fabbricato dalla quale poi è stato realizzato un foro sul solaio per la discesa al piano sottostante.

Box auto piano S1 int. 10

Si trova al piano S1 del fabbricato, in adiacenza alla scala condominiale e in prossimità della rampa di accesso.

È costituito da un unico locale e risulta collegato a porzione di intercapedine del fabbricato.

Box auto piano S1 int. 3

Si trova al piano S1 del fabbricato, in adiacenza al locale cantina.

È costituito da un unico locale. Nel corso del sopralluogo è stato riscontrato che una porzione di muratura non è stata realizzata per consentire il collegamento del bene a porzione di intercapedine del fabbricato.

Box auto piano S2 int. A

Si trova a ridosso della rampa di accesso ai box.

L'unità ha anche un secondo accesso dalla corte esterna condominiale.

Il bene si presenta allo stato grezzo e risultano realizzate le sole partizioni interne al fine di trasformarlo in un'unità presumibilmente residenziale.



Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

Rispetto alla planimetria catastale agli atti risultano evidenti difformità. In particolare non è stato realizzato il muro di divisione dall'intercapedine e gli ambienti sono stati pertanto ampliati, è stato realizzato un locale bagno tra i due locali ed inoltre sul prospetto lato rampa è stato posizionato un portoncino di ingresso in luogo della porta basculante del box auto. Infine è stato predisposto un vano per alloggiare una scala di collegamento all'unità destinata a cantina.

## 5. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

### 5.1 Atti di provenienza

I beni oggetto della presente relazione risultano di proprietà della Società Immobiliare Rodue in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio CARRAFFA RENATO del 11/10/2017 Repertorio n. 80539.

### 5.2 Analisi delle formalità

Dalla analisi delle visure ipotecarie risulta che sui beni oggetto di valutazione gravano le seguenti formalità.

Unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 422, particella 1177, sub. 520:

- Atto esecutivo – ordinanza di sequestro conservativo del 07.06.2022 rep. 12862, trascritto in data 05.07.2022 R.G. 90128 R.P. 63417, a favore di contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 05.04.2023 rep. 21172, iscritto in data 06.06.2023, R.G. 79822, R.P. 11923, capitale € 26.450,07 totale € 40.000,00, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 31.01.2024 rep. 428/2023, iscritto in data 26.02.2024, R.G. 22116, R.P. 3118, capitale € 46.891,40 totale € 50.000,00, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl



DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

- Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 18.11.2024 rep. 46109, trascritto in data 20.12.2024 R.G. 157866 R.P. 117349, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl

Unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 422, particella 1177, sub. 523:

- Atto esecutivo – ordinanza di sequestro conservativo del 07.06.2022 rep. 12862, trascritto in data 05.07.2022 R.G. 90128 R.P. 63417, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 05.04.2023 rep. 21172, iscritto in data 06.06.2023, R.G. 79822, R.P. 11923, capitale € 26.450,07 totale € 40.000,00, a favore di ., contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 31.01.2024 rep. 428/2023, iscritto in data 26.02.2024, R.G. 22116, R.P. 3118, capitale € 46.891,40 totale € 50.000,00, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl
- Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 18.11.2024 rep. 46109, trascritto in data 20.12.2024 R.G. 157866 R.P. 117349, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl

Unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 422, particella 1177, sub. 524:

- Atto esecutivo – ordinanza di sequestro conservativo del 07.06.2022 rep. 12862, trascritto in data 05.07.2022 R.G. 90128 R.P. 63417, a favore di contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 05.04.2023 rep. 21172, iscritto in data 06.06.2023, R.G. 79822, R.P. 11923, capitale € 26.450,07 totale € 40.000,00, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 31.01.2024 rep. 428/2023, iscritto in data 26.02.2024, R.G. 22116, R.P. 3118, capitale € 46.891,40 totale € 50.000,00, a favore di contro Immobiliare Rodue Srl



DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

- Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 18.11.2024 rep. 46109, trascritto in data 20.12.2024 R.G. 157866 R.P. 117349, a favore di ., contro Immobiliare Rodue Srl

Unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 422, particella 1177, sub. 527:

- Atto esecutivo – ordinanza di sequestro conservativo del 07.06.2022 rep. 12862, trascritto in data 05.07.2022 R.G. 90128 R.P. 63417, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 05.04.2023 rep. 21172, iscritto in data 06.06.2023, R.G. 79822, R.P. 11923, capitale € 26.450,07 totale € 40.000,00, a favore di , contro Immobiliare Rodue Srl
- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 31.01.2024 rep. 428/2023, iscritto in data 26.02.2024, R.G. 22116, R.P. 3118, capitale € 46.891,40 totale € 50.000,00, a favore di contro Immobiliare Rodue Srl
- Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 18.11.2024 rep. 46109, trascritto in data 20.12.2024 R.G. 157866 R.P. 117349, a favore di contro Immobiliare Rodue Srl

Risulta inoltre la seguente formalità sulla Società IMMOBILIARE RODUE SRL IN LIQUIDAZIONE:

- Atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 25.02.2026 rep. 10, trascritto in data 16.03.2026 R.G. 33099, R.P. 23646, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELL'IMMOBILIARE RODUE SRL IN LIQUIDAZIONE contro Immobiliare Rodue Srl in liquidazione.

Dalla documentazione acquisita agli atti risulta che gli immobili oggetto di stima non sono gravati da usi civici.

### 5.3 Titoli edilizi

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è stato realizzato nell'ambito di un intervento di demolizione del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione di un nuovo edificio, in applicazione della Legge Regionale n. 21/2009 ("Piano Casa").

L'intervento progettuale ha previsto la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo edificio con incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) pari al 35% rispetto a quella preesistente, ai sensi della normativa regionale, nonché il recupero della residua capacità edificatoria del lotto, nel rispetto degli indici fondiari previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore del 2008.

La volumetria realizzabile nel lotto era pari a 2.007,23 mc, quella di progetto è pari a 2.005,22 mc.

Sempre nel rispetto di quanto prescritto nelle NTA di PRG, sono state calcolate le dotazioni di parcheggi pubblici e privati in relazione alla funzione abitativa.

Il complesso risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- Permesso a Costruire n°190/2017 del 27.07.2017 - Progetto prot. 179246 del 05.11.2015 – "Demolizione e nuova edificazione per l'esecuzione dei lavori di demolizione di un fabbricato esistente e ricostruzione di un altro fabbricato con ampliamento del 35% e con aggiunta del residuo di cubatura del lotto oggetto di intervento (...)"
- Variante in corso d'opera prot. CS/2020/67013 del 14.09.2020
- Tipi modificati prot. CS/2021/0011785 del 11.02.2021

In data 18.02.2021 è stata presenta la Fine Lavori Prot. CS/2021/0013629.

Dall'analisi dei titoli edilizi sopra richiamati è emerso che le unità immobiliari aventi destinazione d'uso a parcheggio, oggetto della presente valutazione, risultano costituite, in parte, da parcheggi privati riservati ai proprietari delle unità immobiliari residenziali e, in parte, da parcheggi pubblici destinati alla sosta dei visitatori del complesso residenziale.



Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

Il locale box auto sito al piano S2, interno A, risulta autorizzato quale parcheggio per biciclette e parcheggio privato riservato. Tali superfici non concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale, in quanto non rientrano tra le dotazioni destinate agli standard.

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità sostanziali:

- ampliamenti con utilizzo degli spazi destinati ad intercapedine
- cambio di destinazione d'uso da cantina ad ufficio al piano S1
- cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad unità residenziale al piano S2 con modifica di prospetto e collegamento con l'unità al piano superiore S1.

Dette modifiche sostanziali, a parere del sottoscritto non risultano sanabili in quanto:

1) nella costruzione del fabbricato è stata utilizzata praticamente già tutta la cubatura disponibile
2) Non sussistono le condizioni igienico sanitarie per utilizzare gli ambienti per l'uso abitativo/terziario

Alla luce di tali considerazioni si ritiene che per poter alienare le unità in perizia occorra ripristinare il loro stato di legittimità edilizia.

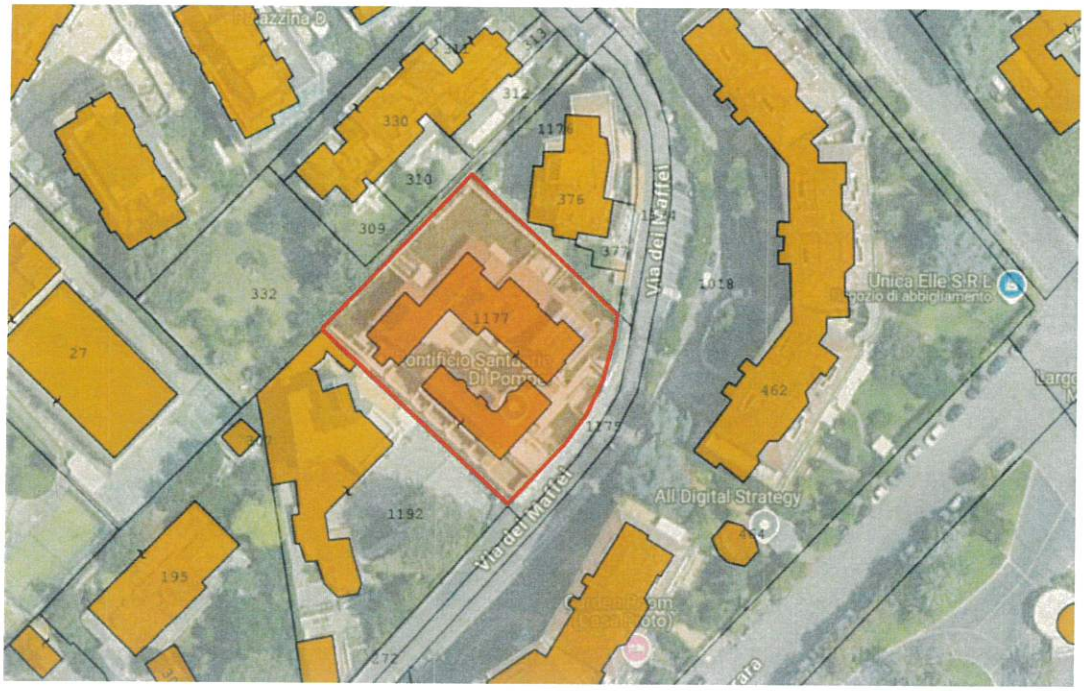
### 5.4 Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come di seguito riportato.

| DESCRIZIONE | INTERNO | FOGLIO | P.LLA | SUB. | ZONA CENS. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CANTINA | 1 | 422 | 1177 | 524 | 5 | C/2 | 2 | 80 mq | 260,29 € |
| BOX AUTO | 10 | 422 | 1177 | 520 | 5 | C/6 | 6 | 27 mq | 165,94 € |
| BOX AUTO | 3 | 422 | 1177 | 523 | 5 | C/6 | 6 | 22 mq | 135,21 € |
| BOX AUTO | A | 422 | 1177 | 527 | 5 | C/6 | 6 | 65 mq | 399,48 € |



DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691




Dal confronto tra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, come già espresso, risultano varie difformità.

Cantina piano S1 int. 1

È stato realizzato un varco di collegamento con l'intercapedine adiacente. Non risulta esser stata realizzata la tamponatura verso l'intercapedine, in sostituzione è stato posato un tavolato.

Box auto piano S1 int. 3

Una porzione di muratura non è stata realizzata per consentire il collegamento del bene a porzione di intercapedine del fabbricato.

Box auto piano S2 int. A

Non è stato realizzato il muro di divisione tra l'intercapedine e i locali garage, con il conseguente ampliamento degli stessi. Risulta esser stato realizzato un solaio per sopraelevare porzione dei locali alla medesima quota del locale adiacente. É stato realizzato un locale bagno, sul prospetto lato rampa è stato posizionato un portoncino di ingresso in luogo della porta basculante del box auto. Infine è stato predisposto un vano per alloggiare una scala di collegamento all'unità destinata a cantina.



Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

### 5.5 Situazione locativa

Alla data del sopralluogo risultava la seguente situazione:

- Cantina piano S1 int. 1 distinta al foglio 422, particella 1177, sub. 524: LIBERA
- Box auto piano S1 int. 10 distinto al foglio 422, particella 1177, sub. 520: LIBERO
- Box auto piano S1 int. 3 distinto al foglio 422, particella 1177, sub. 523: LIBERO
- Box auto piano S2 int. A distinto al foglio 422, particella 1177, sub. 527: LIBERO

## 6. 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.
Il complesso immobiliare presenta una struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento.
I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con presenza di terrazzi e balconi, sono caratterizzati da rivestimenti in finta pietra al piano terra e sui parapetti dei balconi. La copertura è a falde inclinate.
Per quanto riguarda le finiture interne, si riporta una descrizione di ogni singolo bene.
Cantina piano S1 int. 1
L'unità presenta finiture da ufficio: pavimento in gres porcellanato, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di maiolica smaltata. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni in pvc. Le condizioni di manutenzione per le parti interne risultano buone.
Box auto piano S1 int. 10
Presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti realizzate con mattoni forati in cls. La serranda di accesso è in lamiera. L'unità è dotata di impianto di illuminazione.

Box auto piano S1 int. 3

Presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti realizzate con mattoni forati in cls. La serranda di accesso è in lamiera. L'unità è dotata di impianto di illuminazione.

Box auto piano S2 int. A

L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo. Sono state realizzate, le tamponature con laterizi e parte di tramezzi interni. Risulta realizzata anche porzione di controsoffitto.

## 7. 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;



DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

- 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 dell'immobile nel quartiere.

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

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per abitazioni ubicate in Comune di Roma (RM), Zona Semicentrale/Periferica/Aurelio/Val Cannuta/ Via di Val Cannuta).

In considerazione delle difformità all'interno delle singole unità immobiliari, il valore finale sarà determinato detraendo i costi di ripristino per rendere i beni conformi ai titoli edilizi sia dal punto di vista edilizio che catastale comprensivi di tutti gli oneri conseguenti (spese tecniche, interessi, ecc.). I costi dei lavori sono stati stimati facendo riferimento ai prezziari ufficiali correnti.

## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

**Calcolo della superficie**

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.

*Coefficiente di destinazione:*

| | |
|---|---|
| **Cantine:** | **0,25** |
| **Box auto:** | **0,40** |

*Coefficiente di manutenzione:*

| | |
|---|---|
| **Standard (ultimati):** | **1,00** |
| **In corso di ultimazione:** | **0,60** |



Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

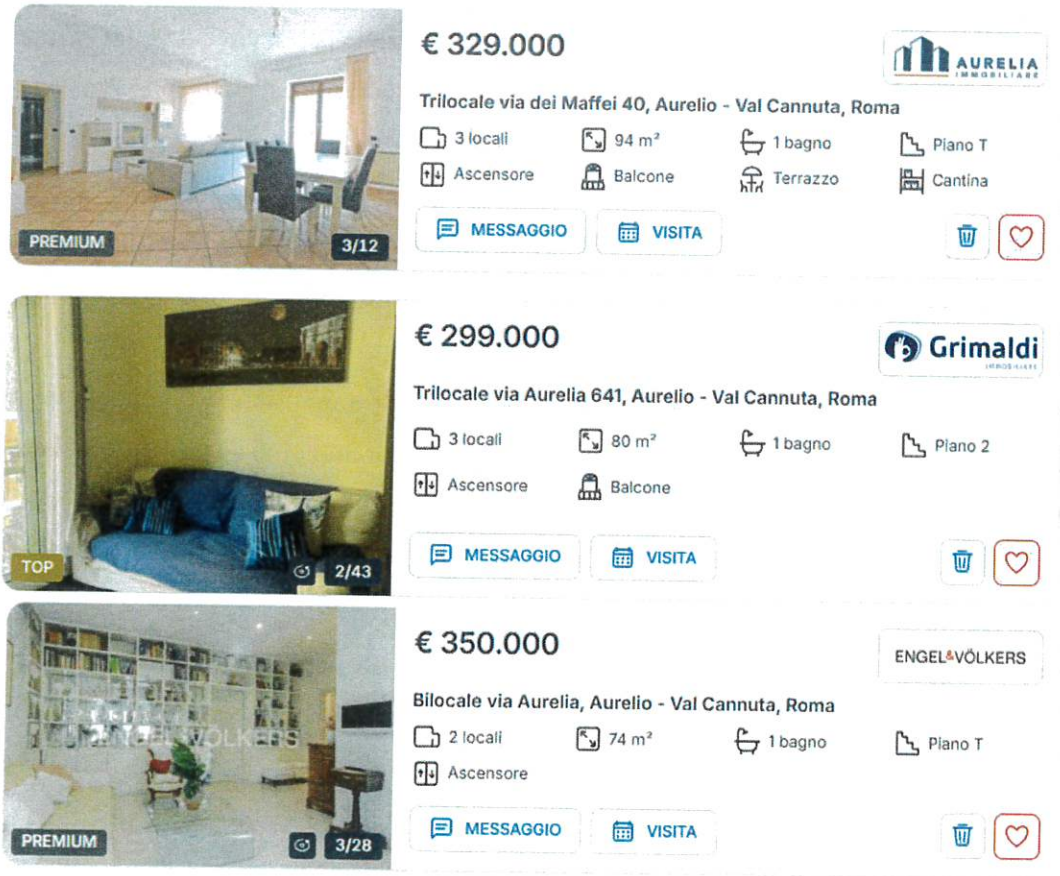
| FOGLIO | P.LLA | SUB. | INTERNO | PIANO | DESCRIZIONE | SUPERFICIE mq | COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE | COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 422 | 1177 | 524 | 1 | S1 | Cantina | 69,75 | 0,25 | 1,00 | 17,44 |
| 422 | 1177 | 520 | 10 | S1 | box auto | 28,00 | 0,40 | 1,00 | 11,20 |
| 422 | 1177 | 523 | 3 | S1 | box auto | 24,30 | 0,40 | 1,00 | 9,72 |
| 422 | 1177 | 527 | A | S2 | box auto | 58,25 | 0,40 | 0,60 | 13,98 |

## Valore Immobili

*Metodo sintetico comparativo*

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita degli immobili ad uso residenziale nella zona in cui si trovano gli immobili in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.






DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691




I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per immobili ad uso residenziale pari a circa 4.000,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita, per tali tipi di immobili, si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, si ritiene di poter attribuire loro il più probabile valore di mercato di **€/mq 3.400,00**.

Consultazione valori OMI

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta che i valori per immobili ad uso residenziale-abitazioni civili nella zona d'interesse oscillano tra 2.950,00 e 4.100,00 €/mq.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2**

**Provincia:** ROMA
**Comune:** ROMA (H501)
**Fascia:** Periferica
**Zona:** AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)
**Codice zona:** D77
**Destinazione:** Residenziale
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
**Destinazione prevalente:** Residenziale

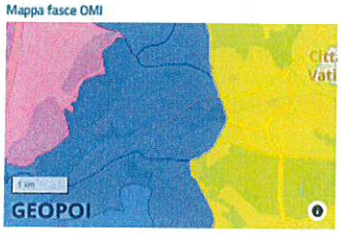
| Tipologia | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 2950 | 4100 | L | 12 | 16,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 2500 | 3500 | L | 10,5 | 14,8 | L |
| Box | NORMALE | 1250 | 1750 | L | 6,8 | 9,8 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 950 | 1300 | L | 5,5 | 8 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 550 | 800 | L | 3,8 | 5,3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 2400 | 3500 | L | 8,8 | 13 | L |

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI




Mappa zona OMI




Il valore medio scelto di **3.500,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione ed esposizione.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, elaborati come precedentemente specificato, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili ad uso residenziale che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a circa in cifra tonda **3.450,00 €/mq**.

*Stima*

Applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie totale si avrà:



DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

| FOGLIO | P.LLA | SUB. | INTERNO | PIANO | DESCRIZIONE | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA | VALORE UNITARIO €/mq | VALORE DI MERCATO € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 422 | 1177 | 524 | 1 | S1 | Cantina | 17,44 | 3.450,00 € | 60.168,00 € |
| 422 | 1177 | 520 | 10 | S1 | box auto | 11,2 | 3.450,00 € | 38.640,00 € |
| 422 | 1177 | 523 | 3 | S1 | box auto | 9,72 | 3.450,00 € | 33.534,00 € |
| 422 | 1177 | 527 | A | S2 | box auto | 13,98 | 3.450,00 € | 48.231,00 € |
| | | | | | TOTALE | 148,37 | | 180.573,00 € |

**in cifra tonda € 180.000,00**

In considerazione delle difformità riscontrate nel corso del sopralluogo e preso atto dell'impossibilità di procedere alla loro sanatoria, ai valori di mercato sopra indicati dovranno essere detratte le somme necessarie per l'esecuzione delle opere di ripristino dello stato legittimo dell'immobile, nonché i costi occorrenti per la regolarizzazione dello stesso sotto il profilo edilizio e catastale.

Come risulta dai computi metrici estimativi allegati, le stime economiche dei lavori di ripristino divisa per singola unità immobiliare risulteranno:

Cantina piano S1 int. 1

Costi lavori di ripristino in c.t.: **€ 5.300,00**

Box auto piano S1 int. 3

Costi lavori di ripristino in c.t.: **€ 1.400,00**

Box auto piano S2 int. A

- Diritti di segreteria (istruttoria C.I.L.A. ripristino) € 291,24
- Sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in assenza di titoli edilizi € 1.000,00
- Onorario tecnico per Redazione e presentazione pratica edilizia presso gli enti competenti € 1.500,00

Totale € 2.791,24

Costi lavori di ripristino: € 7.076,47

**TOTALE in c.t.: € 10.000,00**



Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

Pertanto il valore dei beni allo stato attuale decurtati degli oneri da sostenere per la loro regolarizzazione risulteranno:

| FOGLIO | P.LLA | SUB. | INTERNO | PIANO | DESCRIZIONE | VALORE DI MERCATO € | COSTO LAVORI DI RIPRISTINO E SPESE TECNICHE € | VALORE ALLO STATO ATTUALE € | VALORE ALLO STATO ATTUALE IN C.T. € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 422 | 1177 | 524 | 1 | S1 | Cantina | 60.168,00 € | 5.300,00 € | 54.868,00 € | 55.000,00 € |
| 422 | 1177 | 520 | 10 | S1 | box auto | 38.640,00 € | - € | 38.640,00 € | 39.000,00 € |
| 422 | 1177 | 523 | 3 | S1 | box auto | 33.534,00 € | 1.400,00 € | 32.134,00 € | 32.000,00 € |
| 422 | 1177 | 527 | A | S2 | box auto | 48.231,00 € | 10.000,00 € | 38.231,00 € | 38.000,00 € |
| | | | | | TOTALE | **180.573,00 €** | **16.700,00 €** | **163.873,00 €** | **164.000,00 €** |

Si precisa che, essendo già state applicate tutte le decurtazioni del valore necessarie a tenere conto degli interventi occorrenti per il ripristino dello stato legittimo degli immobili, di conseguenza tutti i costi, le spese vive, le eventuali oblazioni, i diritti di segreteria, gli oneri professionali, nonché ogni altro onere economico connesso alla regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili saranno a carico degli acquirenti (aggiudicatari).

## 9. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alla proprietà immobiliare in esame, considerata libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di **€ 164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00).**

Si riscontra la possibilità di una vendita frazionata delle unità secondo i valori calcolati e riportati nella tabella sopra riportata.

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%.



DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

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, 31.08.2026

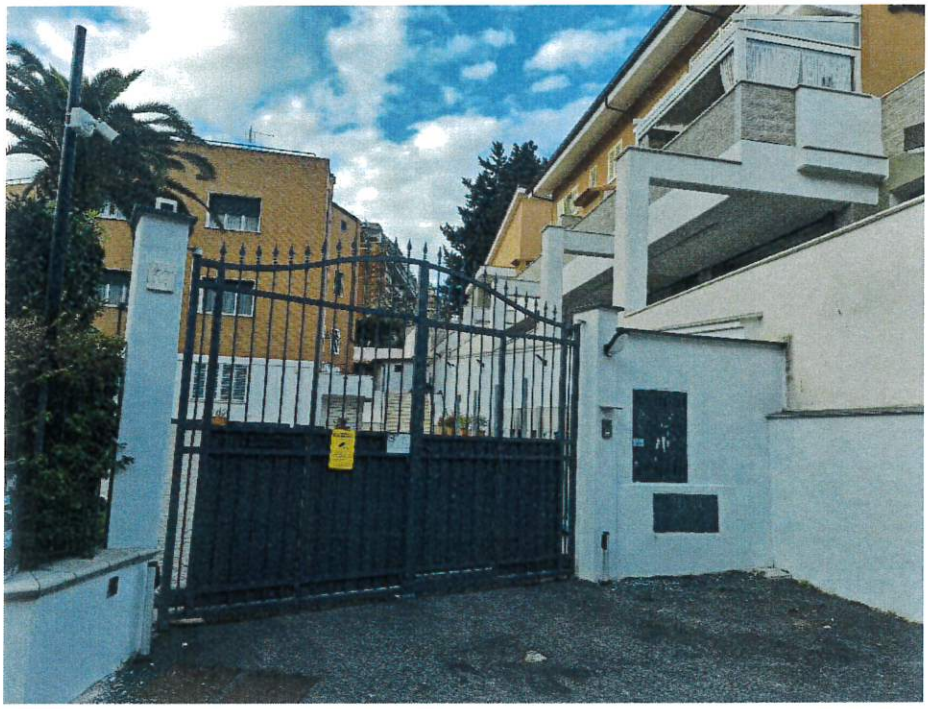
Ing. Marcello Scifoni

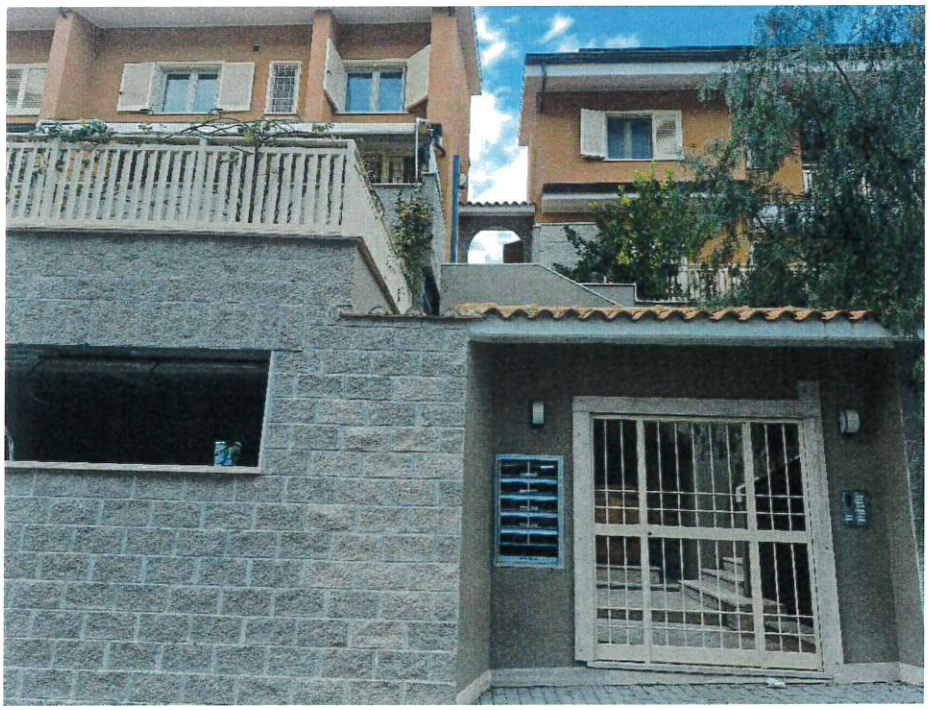
**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Visure ipotecarie
- Planimetrie di rilievo
- Computo metrico estimativo per i lavori di ripristino

**Allegato 1-**

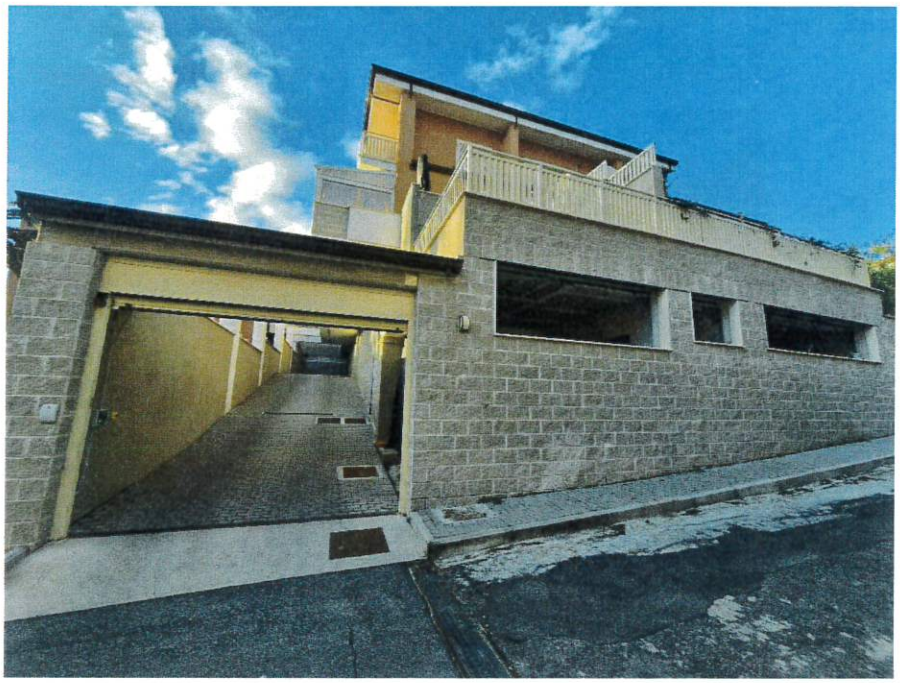
**Documentazione fotografica**







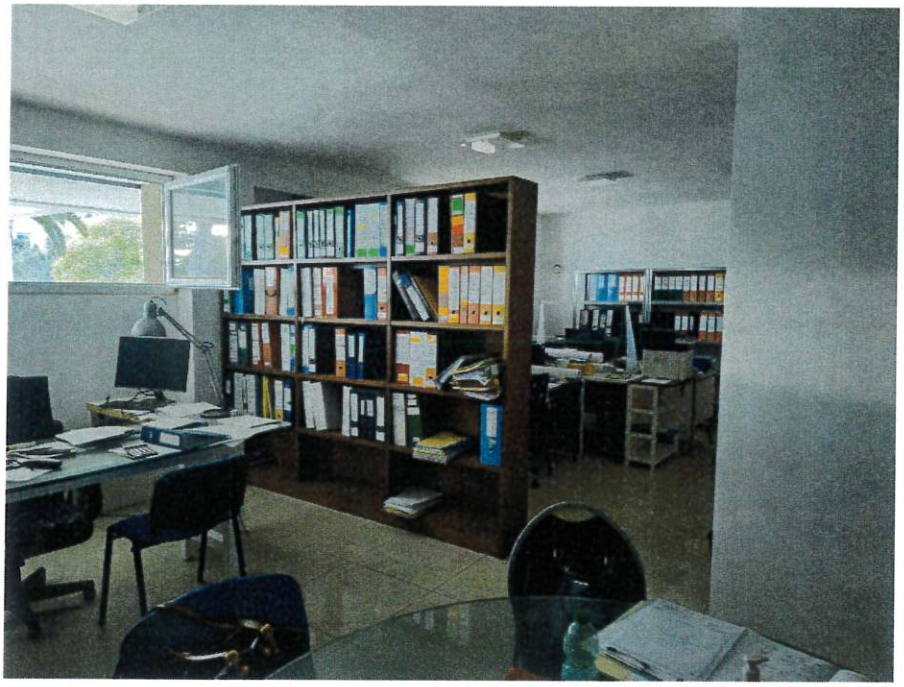
DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691







Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691







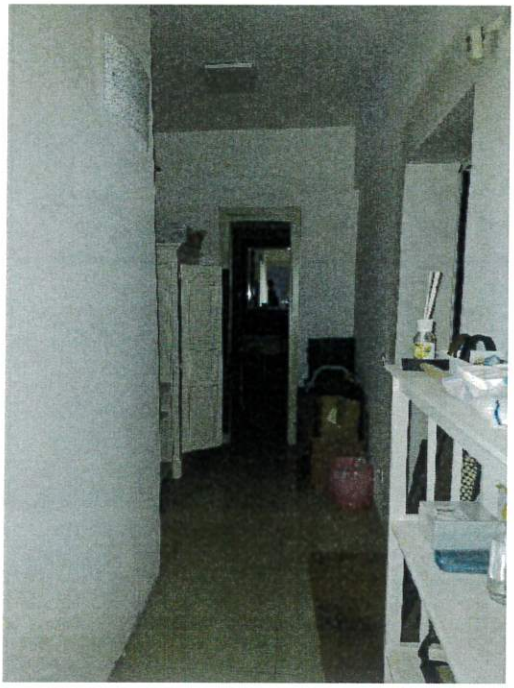
Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691








Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

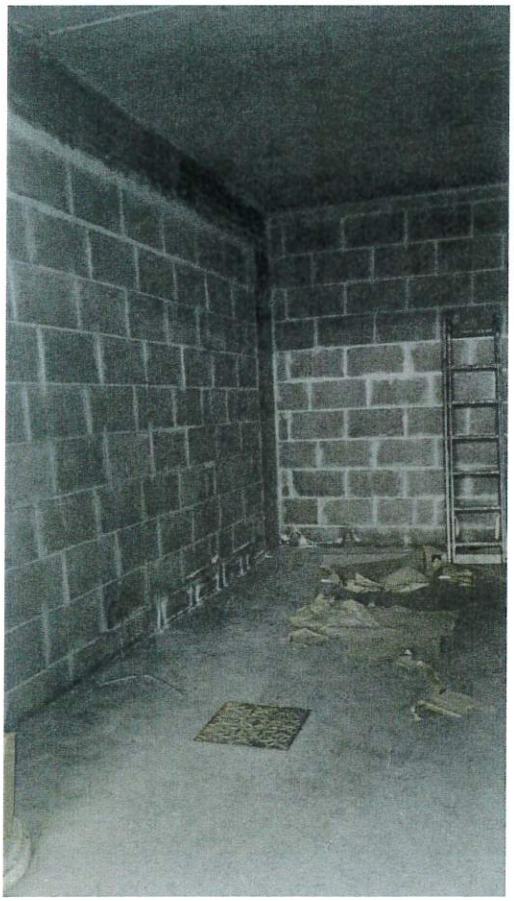




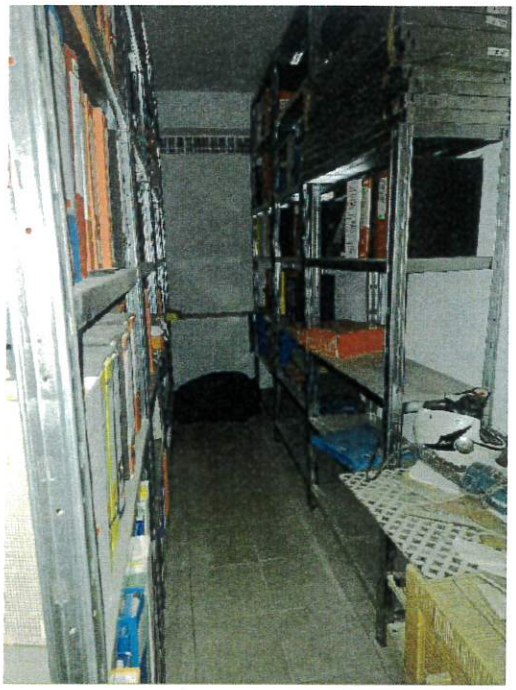


Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691





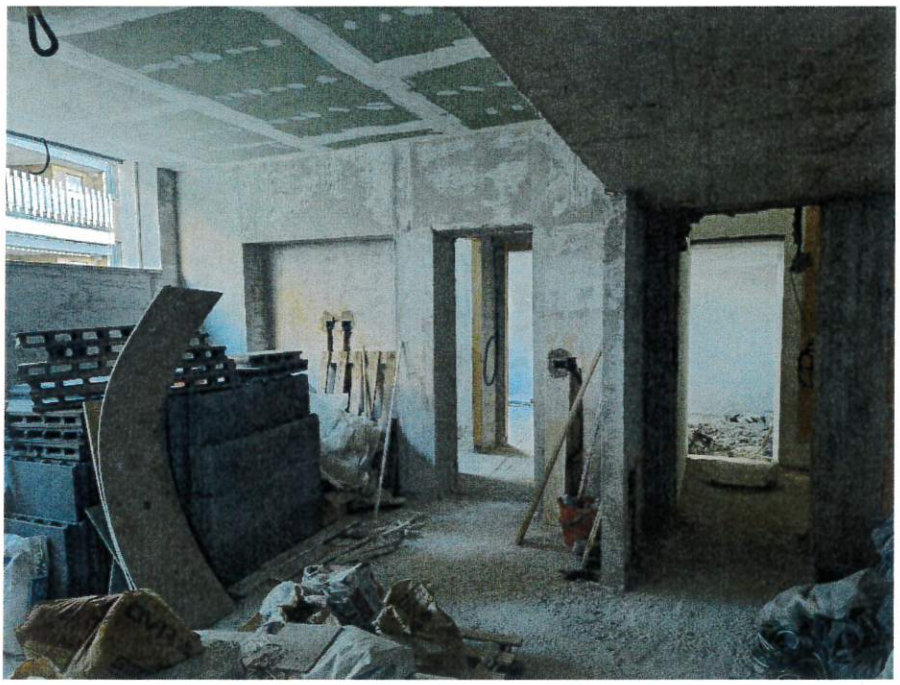








Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691







DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691







Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

**Allegato 2 –**

**Planimetrie e visure catastali**



Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/08/2026**
Ora: **15:14:51**
Numero Pratica: **T258614/2026**


Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2026

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/08/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **527**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 399,48**
Zona censuaria **5**,
Categoria **C/6**[a], Classe **6**, Consistenza **65 m²**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **527**
**Indirizzo:** VIA DEI MAFFEI n. 42-44 Interno A Piano S2
**Dati di superficie:** Totale: **71 m²**

## Intestati catastali

1. **IMMOBILIARE RODUE S.R.L. (CF 10924141004)**

sede in BRACCIANO (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 25/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **527**

FUSIONE del 24/02/2021 Pratica n. RM0074165 in atti dal 25/02/2021 FUSIONE (n. 36592.1/2021)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **ROMA (H501) (RM)**
*Foglio* **422** *Particella* **1177** *Subalterno* **521**
*Foglio* **422** *Particella* **1177** *Subalterno* **522**

## Indirizzo

dal 25/02/2021
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **527**
VIA DEI MAFFEI n. 42-44 Interno A Piano S2

FUSIONE del 24/02/2021 Pratica n. RM0074165 in atti dal 25/02/2021 FUSIONE (n. 36592.1/2021)

## Dati di classamento

dal 25/02/2021
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **527**
Rendita: **Euro 399,48**
Zona censuaria **5**
Categoria **C/6**[a], Classe **6**, Consistenza **65 m²**

FUSIONE del 24/02/2021 Pratica n. RM0074165 in atti dal 25/02/2021 FUSIONE (n. 36592.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

dal 25/02/2021
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **527**
Totale: **71 m²**

FUSIONE del 24/02/2021 Pratica n. RM0074165 in atti dal 25/02/2021 Protocollo NSD n. FUSIONE (n. 36592.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/02/2021, prot. n. RM0074165

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 422 Particella 1177 Sub. 527

1. **IMMOBILIARE RODUE S.R.L.**
**(CF 10924141004)**
sede in BRACCIANO (RM)
dal 24/02/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FUSIONE del 24/02/2021 Pratica n. RM0074165 in atti dal 25/02/2021 FUSIONE (n. 36592.1/2021)

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2026
Ora: 15:14:14
Numero Pratica: T258208/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2026

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/08/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **523**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 135,21**
Zona censuaria **5**,
Categoria **C/6**[a], Classe **6**, Consistenza **22 m²**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **523**
**Indirizzo:** VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 3 Piano S1
**Dati di superficie:** Totale: **25 m²**

## Intestati catastali

1. **IMMOBILIARE RODUE S.R.L. (CF 10924141004)**

sede in BRACCIANO (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 09/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **523**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **ROMA (H501) (RM)**
*Foglio* **422** *Particella* **1177** *Subalterno* **512**
*Foglio* **422** *Particella* **1177** *Subalterno* **513**

## › Indirizzo

**dal 09/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **523**
VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 3 Piano S1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

## › Dati di classamento

**dal 09/02/2021 al 20/11/2024**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **523**
Rendita: **Euro 135,21**
Zona censuaria **5**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **6**, Consistenza **22 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 20/11/2024**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **523**
Rendita: **Euro 135,21**
Zona censuaria **5**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **6**, Consistenza **22 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2024 Pratica n. RM0657002 in atti dal 20/11/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 657002.1/2024)

Annotazioni: classamento e rendita validati

## › Dati di superficie

**dal 09/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **523**
Totale: **25 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 Protocollo NSD n. FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/02/2021, prot. n. RM0047636

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 422 Particella 1177 Sub. 523

1. IMMOBILIARE RODUE S.R.L.
(CF 10924141004)
sede in BRACCIANO (RM)
dal 08/02/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021
Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

---

*Visura telematica*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/08/2026**
Ora: **15:13:16**
Numero Pratica: **T257570/2026**


Catasto fabbricati

# Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **05/08/2026**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/08/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **520**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 165,94**
Zona censuaria **5**,
Categoria **C/6**[a], Classe **6**, Consistenza **27 m²**

**Indirizzo:** VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 10 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **29 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2024 Pratica n. RM0653942 in atti dal 19/11/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 653942.1/2024)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

## › Dati identificativi

Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **520**

VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. RM0340567 in atti dal 14/10/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 158623.1/2020)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177**

## › Indirizzo

VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 10 Piano S1

VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. RM0340567 in atti dal 14/10/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 158623.1/2020)

## Dati di classamento

Rendita: **Euro 165,94**
Zona censuaria **5**,
Categoria **C/6**[a)], Classe **6**, Consistenza **27 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2024 Pratica n. RM0653942 in atti dal 19/11/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 653942.1/2024)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

## Dati di superficie

Totale: **29 m²**

VARIAZIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047627 in atti dal 09/02/2021 Protocollo NSD n. RIPRISTINO PORZIONE INTERCAPEDINE (n. 22437.1/2021)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/02/2021, prot. n. RM0047627

## Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

### 1. IMMOBILIARE RODUE S.R.L. (CF 10924141004)

sede in BRACCIANO (RM)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/10/2017 Pubblico ufficiale CARRAFFA RENATO Sede BRACCIANO (RM) Repertorio n. 80539 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82113.1/2017 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 18/10/2017

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

ROMA (H501) (RM)
Foglio **422** Particella **269**

*Visura telematica*

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/08/2026
Ora: 15:12:32
Numero Pratica: T257077/2026


Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2026

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/08/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 260,29**
Zona censuaria **5**,
Categoria **C/2**[a], Classe **2**, Consistenza **80 m²**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**
**Indirizzo:** VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 1 Piano S1
**Dati di superficie:** Totale: **90 m²**

## Intestati catastali

1. **IMMOBILIARE RODUE S.R.L. (CF 10924141004)**

sede in BRACCIANO (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## Dati identificativi

**dal 09/02/2021**

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **ROMA (H501) (RM)**
*Foglio* **422** *Particella* **1177** *Subalterno* **512**
*Foglio* **422** *Particella* **1177** *Subalterno* **513**

## Indirizzo

**dal 09/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**
VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 1 Piano S1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

## Dati di classamento

**dal 09/02/2021 al 25/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**
Rendita: **Euro 236,95**
Zona censuaria **5**
Categoria **C/2**[a], Classe **3**, Consistenza **62 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 25/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**
Rendita: **Euro 260,29**
Zona censuaria **5**
Categoria **C/2**[a], Classe **2**, Consistenza **80 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/02/2021 Pratica n. RM0074164 in atti dal 25/02/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36591.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 09/02/2021 al 25/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**
Totale: **79 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021 Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021 Protocollo NSD n. FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/02/2021, prot. n. RM0047636

**dal 25/02/2021**
**Immobile attuale**
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **422** Particella **1177** Subalterno **524**
Totale: **90 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/02/2021 Pratica n. RM0074164 in atti dal 25/02/2021 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36591.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/02/2021, prot. n. RM0074164

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 422 Particella 1177 Sub. 524

1. IMMOBILIARE RODUE S.R.L.
(CF 10924141004)
sede in BRACCIANO (RM)
dal 08/02/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2021
Pratica n. RM0047636 in atti dal 09/02/2021
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22403.1/2021)

---

*Visura telematica*

---

*Legenda*

*a) C/2: Magazzini e locali di deposito*

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0047627del 09/02/2021

Comune di Roma

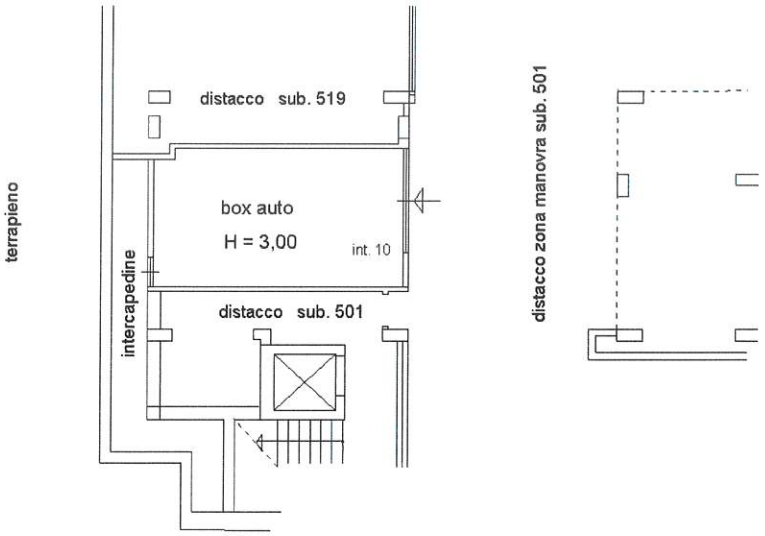
Via Dei Maffei civ. 44

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Cavini Liberato |
| Foglio: 422 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 1177 | |
| Subalterno: 520 | Prov. Roma N. 15473 |

| Planimetria | |
|---|---|
| Scheda n. 1 | Scala 1: 200 |

Box auto int. 10

# PIANO INTERRATO (S1)




N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 422 - Particella 1177 - Subalterno 520 >
VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 10 Piano S1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0047636del 09/02/2021

Comune di Roma

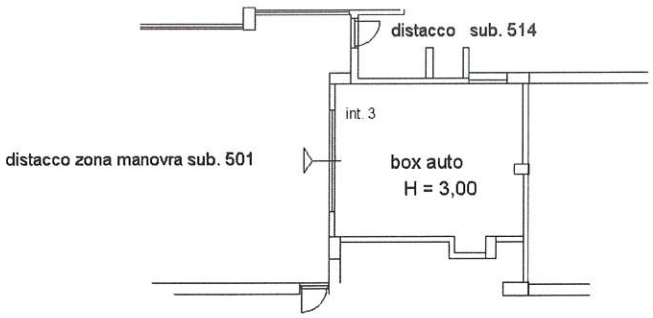
Via Dei Maffei civ. 44

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Cavini Liberato |
| Foglio: 422 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 1177 | |
| Subalterno: 523 | Prov. Roma N. 15473 |

| Planimetria | |
|---|---|
| Scheda n. 1 | Scala 1: 200 |

Box auto int. 3

# PIANO INTERRATO (S1)




N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 422 - Particella 1177 - Subalterno 523 >
VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 3 Piano S1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0074164del 25/02/2021

Comune di Roma

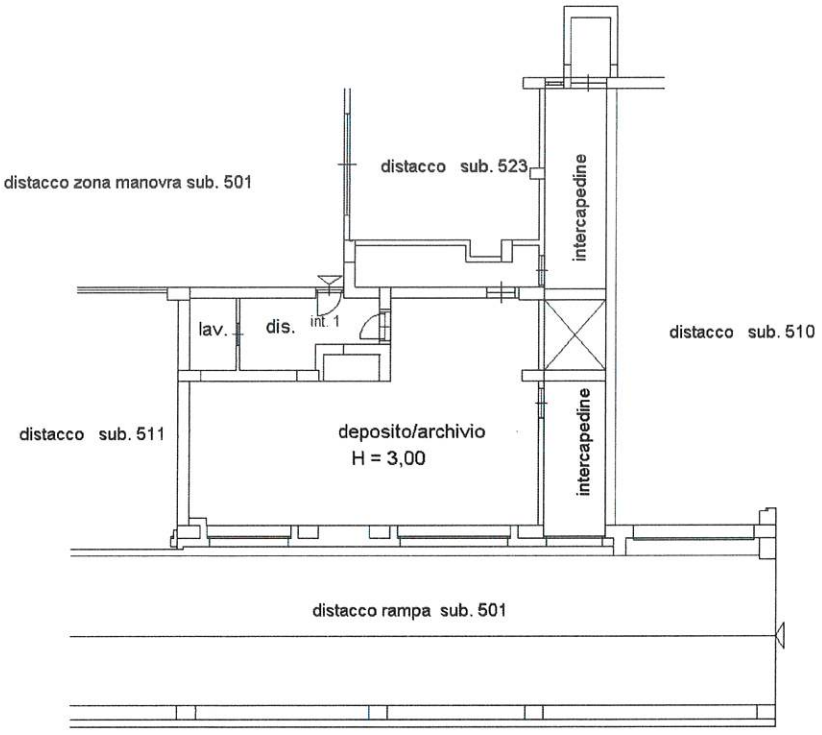
Via Dei Maffei civ. 44

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Cavini Liberato |
| Foglio: 422 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 1177 | |
| Subalterno: 524 | Prov. Roma N. 15473 |

| Planimetria | |
|---|---|
| Scheda n. 1 | Scala 1: 200 |

Locale deposito int. 1

# PIANO INTERRATO (S1)




N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 422 - Particella 1177 - Subalterno 524 >
VIA DEI MAFFEI n. 44 Interno 1 Piano S1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Roma**

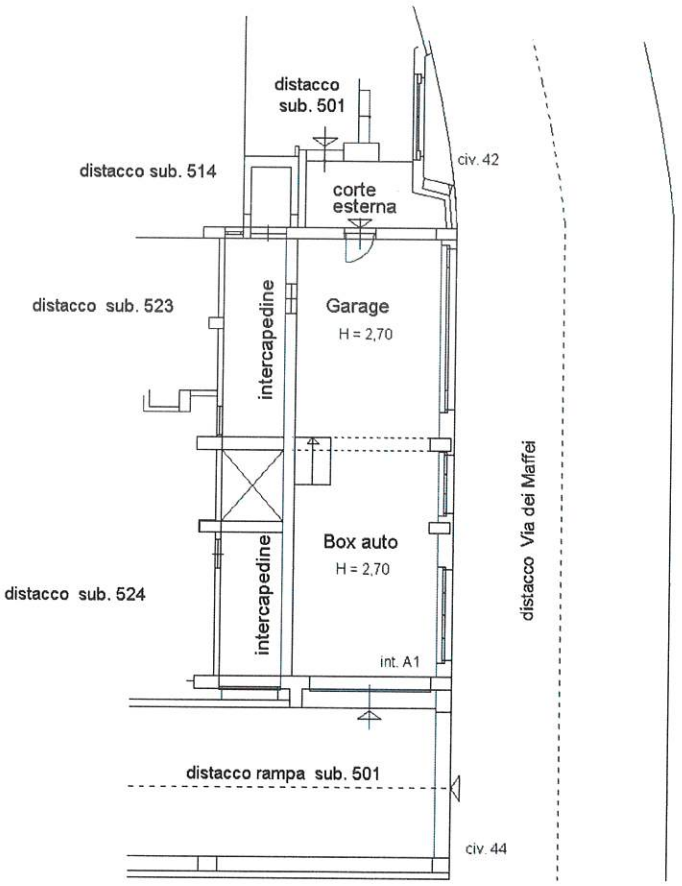
Dichiarazione protocollo n. RM0074165del 25/02/2021
Comune di Roma
Via Dei Maffei civ. 42-44

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Cavini Liberato |
| Foglio: 422 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 1177 | |
| Subalterno: 527 | Prov. Roma N. 15473 |

| Planimetria | |
|---|---|
| Scheda n. 1 | Scala 1:200 |

Box auto int. A

# PIANO INTERRATO (S2)




N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 422 - Particella 1177 - Subalterno 527 >
VIA DEI MAFFEI n. 42-44 Interno A Piano S2

Ultima planimetria in atti

**Allegato 3 -**

**Visure ipotecarie**



**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 90128
*Registro particolare n.* 63417 *Presentazione n.* 14 *del* 05/07/2022

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*Data* 07/06/2022
*Pubblico ufficiale* TRIBUNALE
*Sede* ROMA (RM)
*Numero di repertorio* 12862
*Codice fiscale* 802 553 70589

### *Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
*Descrizione* 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
*Voltura catastale automatica* NO

### *Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A*
*Richiedente* FERRETTI LUCA MARIA

### *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* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 506
*Natura* A7 - ABITAZIONE IN VILLINI *Consistenza* -

*Immobile n.* 2
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 520
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

*Immobile n.* 3
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 90128
*Registro particolare n.* 63417 *Presentazione n.* 14 *del* 05/07/2022

*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 523
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

*Immobile n.* 4
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 524
*Natura* C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* -

*Immobile n.* 5
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 527
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

*Immobile n.* 6
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1175 *Subalterno* -
*Natura* F1 - AREA URBANA *Consistenza* -

# Sezione C - Soggetti

## *A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* FAVORE

*Nome*

*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* IMMOBILIARE RODUE S.R.L.
*Sede* BRACCIANO (RM)
*Codice fiscale* 10924141004
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026

Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 90128

*Registro particolare n.* 63417 *Presentazione n.* 14 *del* 05/07/2022

# Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL TRIBUNALE ACCOGLIE IL RICORSO PROPOSTO DA NEI C ONFRONTI DELLA IMMOBILIARE RODUE SRL E, PER L'EFFETTO, AUTORIZZA IL SE QUESTRO CONSERVATIVO A FAVORE DEL RICORRENTE E A DANNO DELLA PREDETTA SOCIETA', SU TUTTI I BENI DI QUEST'ULTIMA FINO ALLA CONCORRENZA DI EUR O 350.000,00.

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

*Relative alla formalità:* Nota di trascrizione *Numero di registro particolare* 63417 *del* 05/07/2022

### *Annotazioni*

*ANNOTAZIONE presentata il* 04/11/2024 *Servizio di P.I. di* ROMA 1
*Registro particolare n.* 11526 *Registro generale n.* 132933
*Tipo di atto:* 0730 - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

### *Comunicazioni*

*Non sono presenti comunicazioni*

### *Rettifiche*

*Non sono presenti rettifiche*

### *Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

*Non sono presenti formalità successive*

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 79822
*Registro particolare n.* 11923 *Presentazione n.* 55 *del* 26/06/2023

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*Data* 05/04/2023
*Autorità emittente* TRIBUNALE DI ROMA
*Sede* ROMA (RM)
*Numero di repertorio* 21172
*Codice fiscale* 802 553 70589

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

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA GIUDIZIALE
*Derivante da* 0281 DECRETO INGIUNTIVO
*Capitale* € 26.450,07 *Tasso interesse annuo* - *Tasso interesse semestrale* -
*Interessi* - *Spese* - *Totale* € 40.000,00
*Presenza di condizione risolutiva* - *Durata* -

### *Altri dati*

*Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C*
*Richiedente*

*Indirizzo* ROMA

### *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* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 506
*Natura* A7 - ABITAZIONE IN VILLINI *Consistenza* -

*Immobile n.* 2
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 520
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 79822
*Registro particolare n.* 11923 *Presentazione n.* 55 *del* 26/06/2023

*Immobile n.* 3
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 523
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

*Immobile n.* 4
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 524
*Natura* C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* -

*Immobile n.* 5
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 527
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

*Immobile n.* 6
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1175 *Subalterno* -
*Natura* F1 - AREA URBANA *Consistenza* -

# Sezione C - Soggetti

## *A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* FAVORE
*Denominazione o ragione sociale*
*Sede* ROMA (RM)
*Codice fiscale* *Domicilio ipotecario eletto* -
*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* IMMOBILIARE RODUE S.R.L.
*Sede* BRACCIANO (RM)
*Codice fiscale* 10924141004
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026

Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 79822

*Registro particolare n.* 11923 *Presentazione n.* 55 *del* 26/06/2023

# 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 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 22116
*Registro particolare n.* 3118 *Presentazione n.* 10 *del* 26/02/2024

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*Data* 31/01/2024 *Numero di repertorio* 428/2023
*Autorità emittente* TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA *Codice fiscale* 830 054 20589

*Sede* CIVITAVECCHIA (RM)

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

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA GIUDIZIALE
*Derivante da* 0281 DECRETO INGIUNTIVO
*Capitale* € 46.891,40 *Tasso interesse annuo* - *Tasso interesse semestrale* -
*Interessi* - *Spese* € 1.656,00 *Totale* € 50.000,00
*Presenza di condizione risolutiva* - *Durata* -

### *Altri dati*

*Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C*
*Richiedente*
*Indirizzo* VIA PRINCIPE DI NAPOLI, 23 - BRACCIANO (RM)

### *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* 422 *Particella* 1175 *Subalterno* -
*Natura* F1 - AREA URBANA *Consistenza* 104 metri quadri
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* SNC
*Piano* T

*Immobile n.* 2
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 506

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 22116
*Registro particolare n.* 3118 *Presentazione n.* 10 *del* 26/02/2024

*Natura* A7 - ABITAZIONE IN VILLINI *Consistenza* 4 vani
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42
*Interno* 5 *Piano* T-1

*Immobile n.* 3
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 520
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 27 metri quadri
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 44
*Interno* 10 *Piano* S1

*Immobile n.* 4
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 527
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 65 metri quadri
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42/44
*Interno* A *Piano* S2

*Immobile n.* 5
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 523
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 22 metri quadri
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 44
*Interno* 3 *Piano* S1

*Immobile n.* 6
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 524
*Natura* C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 80 metri quadri
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 44
*Interno* 1 *Piano* S1

# Sezione C - Soggetti

## *A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* FAVORE
*Denominazione o ragione sociale*
*Sede* BRACCIANO (RM)
*Codice fiscale* *Domicilio ipotecario eletto* -
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026

Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 22116
*Registro particolare n.* 3118 *Presentazione n.* 10 *del* 26/02/2024

*Per la quota di* 1/1

*Contro*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* CONTRO
*Denominazione o ragione sociale* IMMOBILIARE RODUE S.R.L.
*Sede* BRACCIANO (RM)
*Codice fiscale* 10924141004
*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)*

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 157866
*Registro particolare n.* 117349 *Presentazione n.* 30 *del* 20/12/2024

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*Data* 18/11/2024
*Autorità emittente* TRIBUNALE DI ROMA
*Sede* ROMA (RM)
*Numero di repertorio* 46109
*Codice fiscale* 802 553 70589

### *Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
*Descrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*Voltura catastale automatica* NO

### *Altri dati*

*Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C*
*Richiedente*

*Indirizzo* ROMA

### *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* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 506
*Natura* A7 - ABITAZIONE IN VILLINI *Consistenza* -
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42

*Immobile n.* 2
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 520
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 157866
*Registro particolare n.* 117349 *Presentazione n.* 30 *del* 20/12/2024

*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42

*Immobile n.* 3
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 523
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42

*Immobile n.* 4
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 524
*Natura* C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* -
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42

*Immobile n.* 5
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1177 *Subalterno* 527
*Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42

*Immobile n.* 6
*Comune* H501 - ROMA (RM)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 422 *Particella* 1175 *Subalterno* -
*Natura* F1 - AREA URBANA *Consistenza* -
*Indirizzo* VIA DEI MAFFEI *N. civico* 42

# Sezione C - Soggetti

## *A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* FAVORE
*Denominazione o ragione sociale*
*Sede* ROMA (RM)
*Codice fiscale*
*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* IMMOBILIARE RODUE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
*Sede* BRACCIANO (RM)
*Codice fiscale* 10924141004

**Ispezione telematica**

n. T1 20094 del 04/08/2026

Inizio ispezione 04/08/2026 09:56:22

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 157866
*Registro particolare n.* 117349 *Presentazione n.* 30 *del* 20/12/2024

*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

# Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

**Ispezione telematica**

n. T1 21828 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 10:03:26
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 33099
*Registro particolare n.* 23646 *Presentazione n.* 2 *del* 16/03/2026

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*Data* 25/02/2026 *Numero di repertorio* 10
*Pubblico ufficiale* TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA *Codice fiscale*
*Sede* CIVITAVECCHIA (RM)

### *Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO GIUDIZIARIO
*Descrizione* 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
*Voltura catastale automatica* NO

### *Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B*
*Richiedente*
*Codice fiscale*
*Indirizzo* VIA F. CANCELLIERI 2 - ROMA

### *Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* - *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

# Sezione C - Soggetti

### *A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* A FAVORE
*Denominazione o ragione sociale* MASSA DEI CREDITORI DELL IMMOBILIARE RODUE S.R.L IN LIQUIDAZIONE .
*Sede*
*Codice fiscale* -
*Per la quota di* -

### *Contro*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* CONTRO
*Denominazione o ragione sociale* IMMOBILIARE RODUE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
*Sede* BRACCIANO (RM)
*Codice fiscale* 10924141004
*Per la quota di* -

**Ispezione telematica**

n. T1 21828 del 04/08/2026
Inizio ispezione 04/08/2026 10:03:26
Richiedente SCFMCL
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 33099
*Registro particolare n.* 23646 *Presentazione n.* 2 *del* 16/03/2026

# Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA PRESENTE NOTA TRASCRITTA A SPESE DELLO STATO CON PRENOTAZIONE A DEBITO COME RISULTANTE DA QUANTO DISPOSTO DAL GIUDICE DELEGATO DOTTOR ANDREA BARZELLOTTI IN DATA 5 MARZO 2026.

**Allegato 4 -**

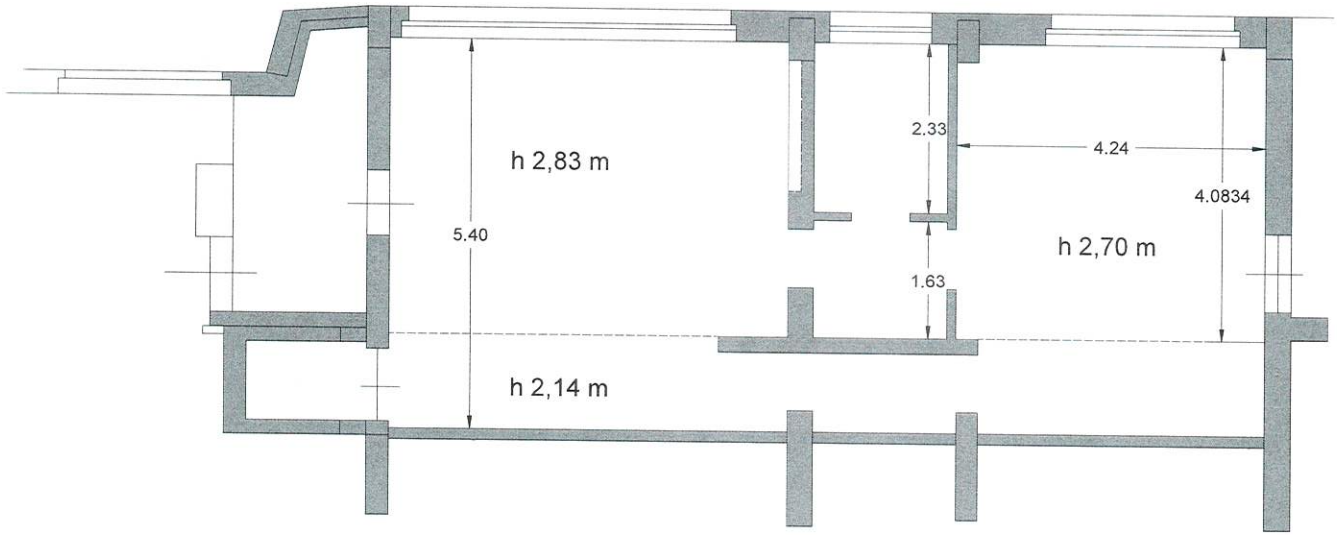
**Planimetrie di rilievo**



# PLANIMETRIA DI RILIEVO - BOX AUTO int. A

scala 1:100

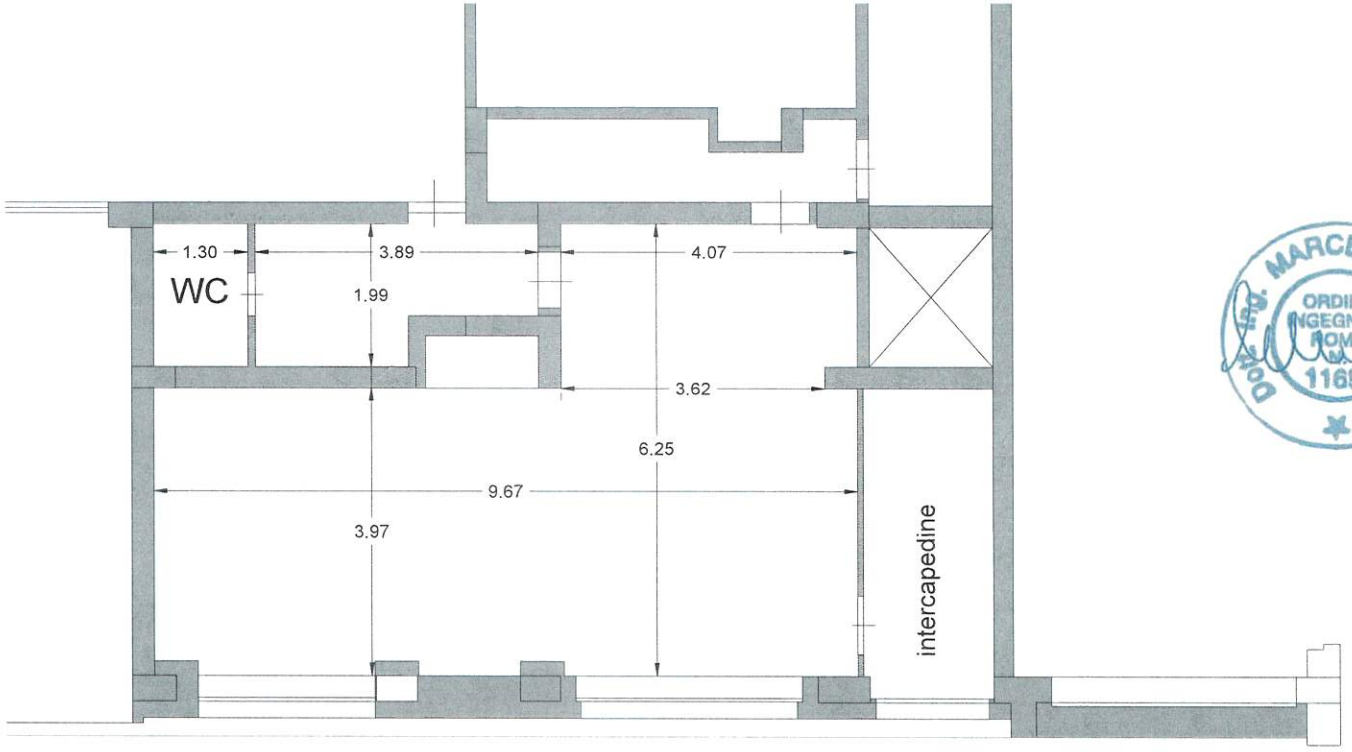
## PIANO S2




Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

# PLANIMETRIA DI RILIEVO - DEPOSITO PIANO S1 INT. 1

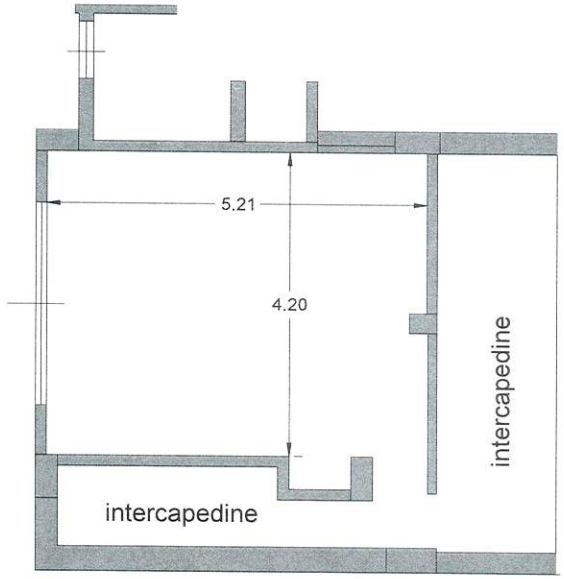
scala 1:100




Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

# PLANIMETRIA DI RILIEVO - BOX AUTO PIANO S1 INT. 3

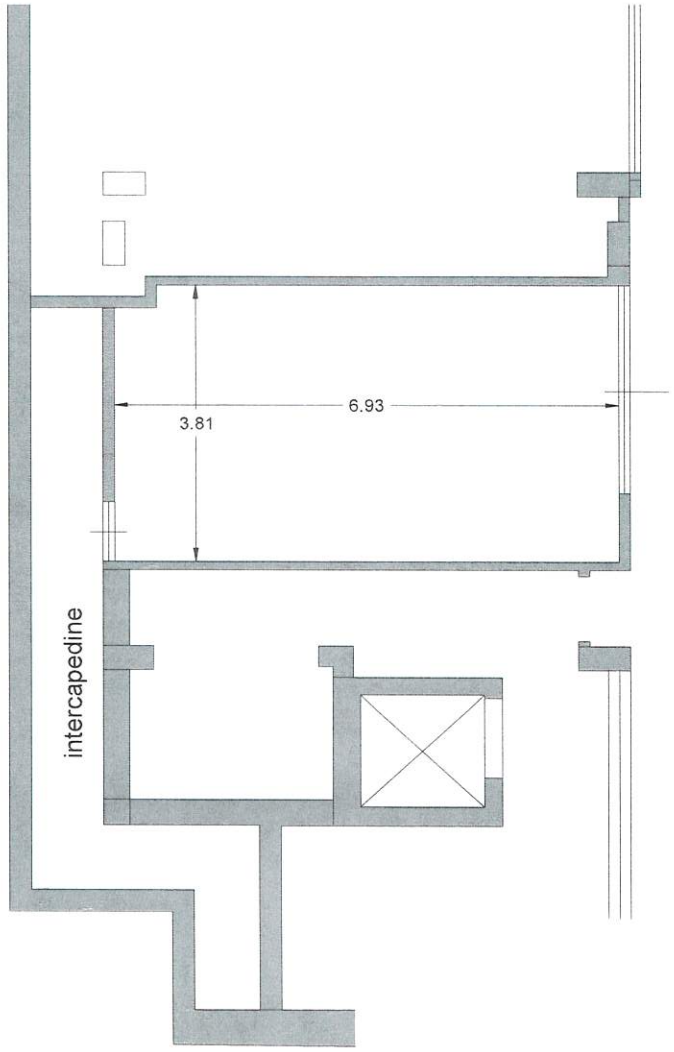
scala 1:100




Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

# PLANIMETRIA DI RILIEVO - BOX AUTO PIANO S1 INT. 10

scala 1:100




Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

**Allegato 5-**

**Computo metrico estimativo per i lavori di ripristino**



Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

**COMUNE DI ROMA**
PROVINCIA DI ROMA



# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** LAVORI DI RIPRISTINO UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA DEI MAFFEI 42-
PROPRIETA' IMMOBILIARE RODUE

**COMMITTENTE:**

ROMA, 05/08/2026

**IL TECNICO**




PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | RIPORTO | | | | | | | |
| | **LAVORI A MISURA** | | | | | | | |
| | **<nessuna> (SpCat 0)** | | | | | | | |
| | **CANTINA INT. 1 (Cat 2)** | | | | | | | |
| 1 A25116 | Smontaggio di porta interna o esterna in legno fino a 3,00 mq, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi | | 0,90 | | 2,100 | 1,89 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 1,89 | 16,85 | 31,85 |
| 2 A25123 | Smontaggio di cancelli, parapetti ecc. in legno, compreso l'eventuale telaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi utilizzata per similitudine, rimozione tamponatura in tavolato. *(lung.=3,94+ 1,96) | | 5,90 | | 3,000 | 17,70 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 17,70 | 13,48 | 238,60 |
| 3 A25132 | Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per accumulo in luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico<br>Vedi voce n° 1 [mq 1.89]<br>Vedi voce n° 2 [mq 17.70] | | | | 0,100<br>0,100 | 0,19<br>1,77 | | |
| | SOMMANO mc | | | | | 1,96 | 23,71 | 46,47 |
| 4 A25135b | Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume<br>Vedi voce n° 3 [mc 1.96] | | | | | 1,96 | | |
| | SOMMANO mc | | | | | 1,96 | 35,74 | 70,05 |
| 5 A25137 | Scofanatura a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compreso oneri di superamento dislivelli<br>Vedi voce n° 4 [mc 1.96] | | | | | 1,96 | | |
| | SOMMANO mc | | | | | 1,96 | 77,25 | 151,41 |
| 6 A25130 | Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 24 gi ... o di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica<br>Vedi voce n° 4 [mc 1.96] | | | | | 1,96 | | |
| | SOMMANO mc | | | | | 1,96 | 57,79 | 113,27 |
| 7 A03.03.007.g | Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti ( ... o occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati legno (EER 17 02 01) a recupero<br>Vedi voce n° 3 [mc 1.96] | | | | 500,000 | 980,00 | | |
| | SOMMANO kg | | | | | 980,00 | 0,52 | 509,60 |
| 8 A65045a | Muratura in elevazione retta o curva ed a qualsiasi altezza realizzata con laterizi alleggeriti in pasta in blocchi forati termoisolanti, rispondenti ai requisiti CAM (Criteri Ambi ... sità 600 kg/mc, per murature di tamponamento, contropareti e divisori, anche in zona sismica, 25 x 25 cm: | | | | | | | |
| | A RIPORTARE | | | | | | | 1'161,25 |

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | RIPORTO | | | | | | | 1'161,25 |
| | spessore 12 cm<br>(lung.=1,94+3,96) | | 5,90 | | 3,000 | 17,70 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 17,70 | 62,58 | 1'107,67 |
| 9<br>A75008 | Sbruffatura di murature spicconate o nuove, con malta fluida cementizia addizionata con antiritiro per migliorare l'aderenza dell'intonaco da fare e rinforzare in superficie le murature con uno strato protettivo<br>solo lato interno | | 5,90 | | 3,000 | 17,70 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 17,70 | 7,27 | 128,68 |
| 10<br>A75014a | Intonaco, formato dalla stesura di due mani di malta, applicate con adeguate guide e poste, tirato a fratazzo stretto per dare la superficie finita con possibilità di esclusione dello strato finale: con malta bastarda<br>solo lato interno | | 5,90 | | 3,000 | 17,70 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 17,70 | 29,65 | 524,81 |
| 11<br>B65018a | Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e cariche selezionate, in grado di aume ... li ambienti interni, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa preparazione delle superfici: bianca<br>solo lato interno | | 5,90 | | 3,000 | 17,70 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 17,70 | 7,80 | 138,06 |
| 12<br>A16.01.001.a | Controtelaio in abete dello spessore di 25 mm, in opera, completo di idonee grappe per l'ancoraggio alla muratura e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte: di larghezza fino a 5,5 cm<br>(lung.=2,1+2,1+0,9) | | 5,10 | | | 5,10 | | |
| | SOMMANO m | | | | | 5,10 | 12,90 | 65,79 |
| 13<br>C23014c | Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastr ... il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 cm x 60-70-80 cm: anta cieca liscia: laccata bianca | | | | | 1,00 | | |
| | SOMMANO cad | | | | | 1,00 | 331,20 | 331,20 |
| | **BOX AUTO INT. 3 (Cat 3)** | | | | | | | |
| 14<br>A65045a | Muratura in elevazione retta o curva ed a qualsiasi altezza realizzata con laterizi alleggeriti in pasta in blocchi forati termoisolanti, rispondenti ai requisiti CAM (Criteri Ambi ... sità 600 kg/mc, per murature di tamponamento, contropareti e divisori, anche in zona sismica, 25 x 25 cm: spessore 12 cm | | 0,75 | | 3,000 | 2,25 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 2,25 | 62,58 | 140,81 |
| 15<br>B65018a | Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e cariche selezionate, in grado di aume ... li ambienti interni, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa preparazione delle superfici: bianca<br>Vedi voce n° 14 [mq 2.25] | | | | | 2,25 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 2,25 | 7,80 | 17,55 |
| | **BOX AUTO INT.A (Cat 4)** | | | | | | | |
| | A RIPORTARE | | | | | | | 3'615,82 |

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | RIPORTO | | | | | | | 3'615,82 |
| 16 A25032b | Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati | | | | | | | |
| | | | 2,58 | | 2,700 | 6,97 | | |
| | | | 1,84 | | 2,700 | 4,97 | | |
| | | | 1,65 | | 2,700 | 4,46 | | |
| | | | 0,62 | | 2,700 | 1,67 | | |
| | (lung.=2,2+0,62) | | 2,82 | | 2,700 | 7,61 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 25,68 | 9,01 | 231,38 |
| 17 A25117 | Smontaggio di portone interno o esterno in legno oltre 3,00 mq, calcolato sulla superficie compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi | | | | | | | |
| | | | | 1,080 | 2,100 | 2,27 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 2,27 | 40,45 | 91,82 |
| 18 A25072b | Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, sia orizzontali che inclinati, escluso pavimento e sottofondo, escluso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il calo in basso dei materiali di risulta: spessore 20 cm compresa la caldana | | | | | | | |
| | | | 6,20 | 4,000 | | 24,80 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 24,80 | 28,63 | 710,02 |
| 19 A25130 | Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 24 gi ... o di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica | | | | | | | |
| | Vedi voce n° 16 [mq 25.68] | | | | 0,150 | 3,85 | | |
| | Vedi voce n° 17 [mq 2.27] | | | | 0,150 | 0,34 | | |
| | Vedi voce n° 18 [mq 24.80] | | | | 0,200 | 4,96 | | |
| | SOMMANO mc | | | | | 9,15 | 57,79 | 528,78 |
| 20 A03.03.007 d | Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti ( ... mento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07) a recupero | | | | | | | |
| | Vedi voce n° 16 [mq 25.68] | | | 0,150 | 1,800 | 6,93 | | |
| | Vedi voce n° 18 [mq 24.80] | | | 0,200 | 1,800 | 8,93 | | |
| | SOMMANO ton | | | | | 15,86 | 24,84 | 393,96 |
| 21 A65045a | Muratura in elevazione retta o curva ed a qualsiasi altezza realizzata con laterizi alleggeriti in pasta in blocchi forati termoisolanti, rispondenti ai requisiti CAM (Criteri Ambi ... sità 600 kg/mc, per murature di tamponamento, contropareti e divisori, anche in zona sismica, 25 x 25 cm: spessore 12 cm | | | | | | | |
| | (lung.=4,5+3,95) | | 8,45 | | 2,700 | 22,82 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 22,82 | 62,58 | 1'428,08 |
| 22 A35052a | Casseforme rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e di sostegno fino ad un'altezza di 4 m ... calcestruzzo: per fondazioni rettilinee continue (travi rovesce, murature di sotterraneo): legno (sottomisure di abete) | | | | | | | |
| | realizzazione rampa per supermento dislivello garage | | 1,30 | | 0,800 | 1,04 | | |
| | realizzazione rampa per supermento dislivello garage | | 1,00 | | 0,200 | 0,20 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 1,24 | 45,97 | 57,00 |
| | A RIPORTARE | | | | | | | 7'056,86 |

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | RIPORTO | | | | | | | 7'056,86 |
| 23 A35063 | Rete elettrosaldata a maglia quadra in acciaio di qualità B450C, prodotto da azienda in possesso di attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presi ... liata a misura, posta in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, distanziatori, ecc., Ø tondino 5 ÷ 12 mm dim. 8 mm maglia 15x15 cm rampa per superamento dislivello garage | | 1,30 | 1,000 | 5,300 | 6,89 | | |
| | SOMMANO kg | | | | | 6,89 | 2,23 | 15,36 |
| 24 A35031e | Magrone di sottofondazione eseguito mediante getto di conglomerato cementizio preconfezionato a dosaggio con cemento 42.5 R, per operazioni di media-grande entità, eseguito secondo ... a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casseforme e l'acciaio di armatura con i seguenti dosaggi: 350 kg/mc realizzazione rampa per supermento dislivello garage | 0,50 | 1,30 | 1,000 | 0,800 | 0,52 | | |
| | SOMMANO mc | | | | | 0,52 | 171,62 | 89,24 |
| 25 C15120 | Porta basculante singola per box auto con guide a soffitto in acciaio zincato a caldo composta da telaio perimetrale in profilato di acciaio rettangolare 75 x 38 mm dotato di due s ... di serratura speciale con funzioni multiple di chiusura per una dimensione di 2605 x 2195 mm (misura esterna del telaio) | | | | | 1,00 | | |
| | SOMMANO cad | | | | | 1,00 | 494,83 | 494,83 |
| | **CANTINA INT. 1 (Cat 2)** | | | | | | | |
| 26 M01002b | Edile specializzato: prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% | 2,00 | 3,00 | | 8,000 | 48,00 | | |
| | SOMMANO ora | | | | | 48,00 | 37,95 | 1'821,60 |
| | **BOX AUTO INT. 3 (Cat 3)** | | | | | | | |
| 27 M01002b | Edile specializzato: prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% | 2,00 | 2,00 | | 8,000 | 32,00 | | |
| | SOMMANO ora | | | | | 32,00 | 37,95 | 1'214,40 |
| | **BOX AUTO INT.A (Cat 4)** | | | | | | | |
| 28 M01002b | Edile specializzato: prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% | 2,00 | 5,00 | | 8,000 | 80,00 | | |
| | SOMMANO ora | | | | | 80,00 | 37,95 | 3'036,00 |
| | **Parziale LAVORI A MISURA euro** | | | | | | | 13'728,29 |
| | **T O T A L E euro** | | | | | | | 13'728,29 |
| | A RIPORTARE | | | | | | | |

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | IMPORTI TOTALE |
|---|---|---|
| | RIPORTO | |
| | **Riepilogo SUPER CATEGORIE** | |
| 000 | <nessuna> | 13'728,29 |
| | **Totale SUPER CATEGORIE euro** | 13'728,29 |

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | IMPORTI TOTALE |
|---|---|---|
| | RIPORTO | |
| | **Riepilogo CATEGORIE** | |
| 001 | 1 | 0,00 |
| 002 | CANTINA INT. 1 | 5'279,06 |
| 003 | BOX AUTO INT. 3 | 1'372,76 |
| 004 | BOX AUTO INT.A | 7'076,47 |
| | **Totale CATEGORIE euro** | 13'728,29 |
| | A RIPORTARE | |

| DESIGNAZIONE DEI LAVORI | IMPORTI TOTALE |
|---|---|
| RIPORTO | |
| **Categorie di Opere GENERALI e SPECIALIZZATE** | |
| <nessuna> | 13'728,29 |
| **TOTALE euro** | 13'728,29 |

ROMA, 05/08/2026

**Il Tecnico**

DOTT. MARCELLO SCIFONI ORDINE INGEGNERI ROMA 11691

| A RIPORTARE | |
|---|---|