

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 904/2020 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

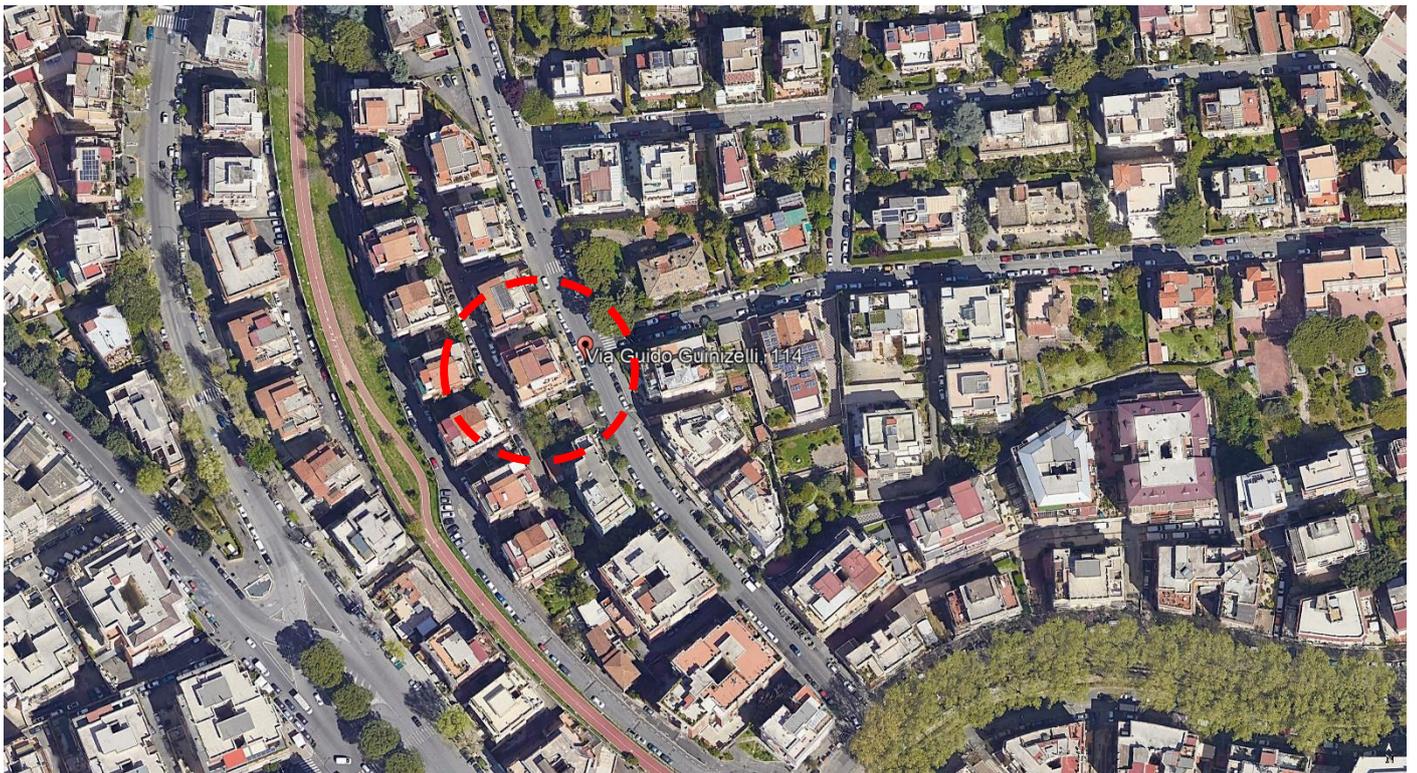
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXXXXX



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILI PIGNORATO - mappa Google Earth



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 904/2020 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19



INCARICO

All'udienza del 10/01/2023, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, Fax 06 233224864, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 11/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde al seguente immobile:

- **BOX-AUTO** ubicato a Roma (RM) - Via Guido Guinizelli 114, piano Terra.

DESCRIZIONE

Box auto (ex locale commerciale) avente accesso dal civico 114 di Via Guido Guinizelli, sito al piano terra, della consistenza catastale di 19 metri quadrati - QUARTIERE XII GIANICOLENSE/MONTEVERDE - MUNICIPIO XII (ex XVI).

Il quartiere Monteverde, prevalentemente residenziale, si sviluppa intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili.

Il quartiere si trova nell'area ovest della città, dalle Mura gianicolensi fino a via del Casaletto e alla Valle dei Casali, compreso tra via Aurelia Antica e via Portuense, e confina:

a nord con il quartiere Q. XIII Aurelio e con il rione R. XIII Trastevere

a est con il quartiere Q. XI Portuense

a sud con il suburbio S. VII Portuense

a ovest con il suburbio S. VIII Gianicolense

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto unico è costituito dal seguente immobile:

- BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Guido GUINIZELLI 114, piano Terra

Inquadramento edificio



IMMAGINE 1



IMMAGINE 2

Accesso box auto - civ. 114



IMMAGINE 3

Spazi interni



IMMAGINE 4



IMMAGINE 5



IMMAGINE 6



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

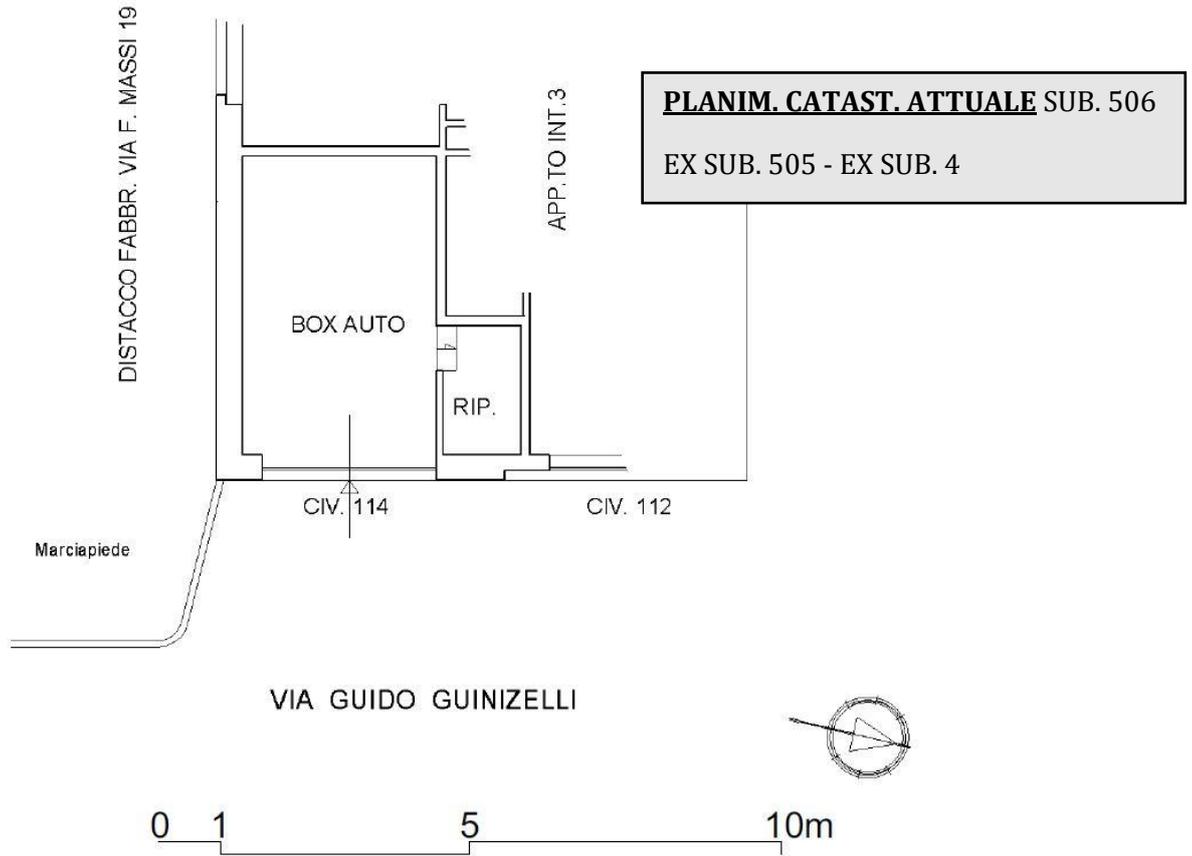
Via Guido Guinizelli, distacco verso fabbricato accessibile da Via Francesco Massi n.19, appartamento interno n.3 al civico 112 di Via G. Guinizelli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

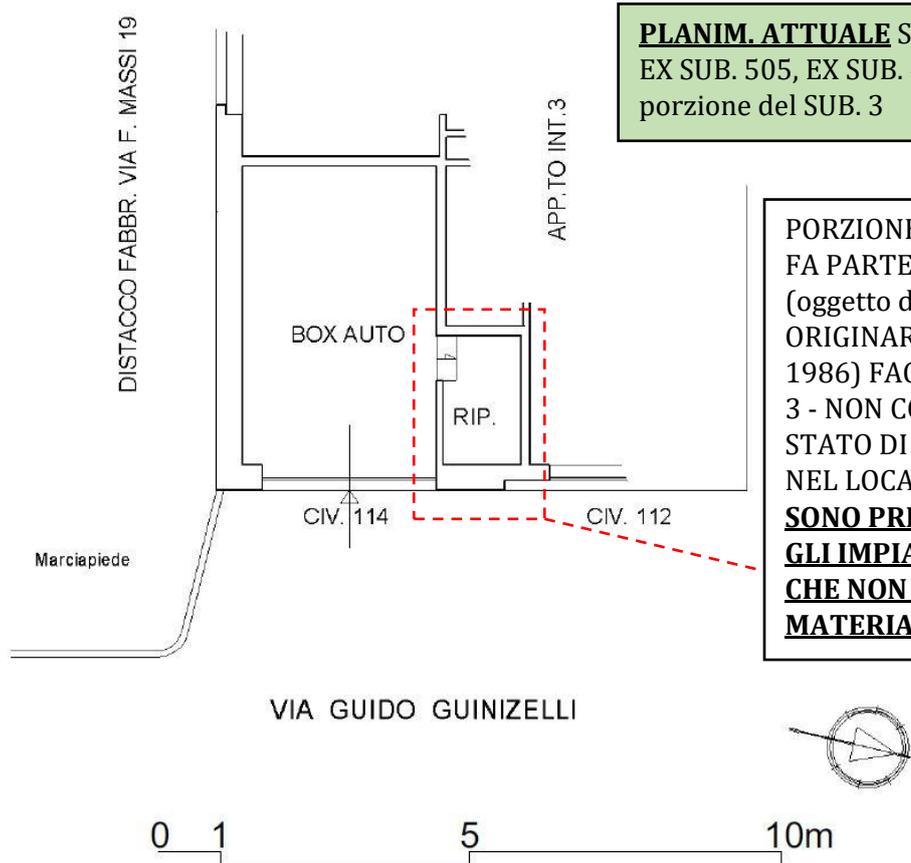




CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1986 al 14/04/2015	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 460, Part. 590, Sub. 505, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 959,63 Piano Terra
Dal 14/04/2015 al 31/03/2023	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 460, Part. 590, Sub. 506, Zc. 3 Categoria C6 Cl.10, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 219,49 Piano Terra





PLANIM. ATTUALE SUB. 506
EX SUB. 505, EX SUB. 4 con
porzione del SUB. 3

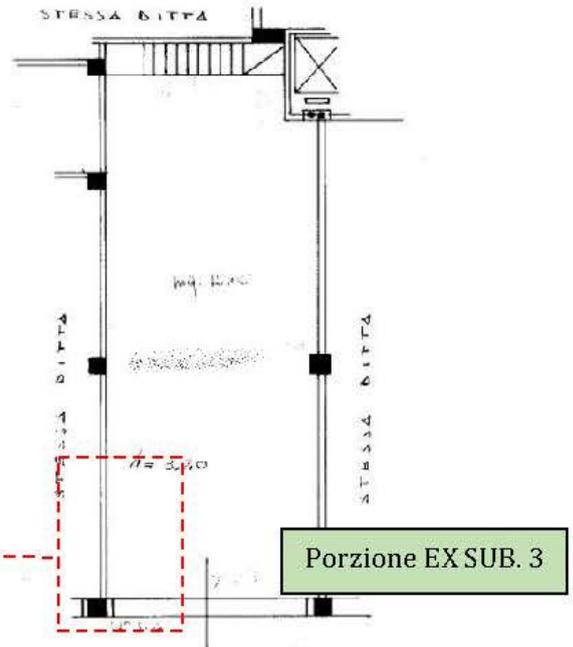
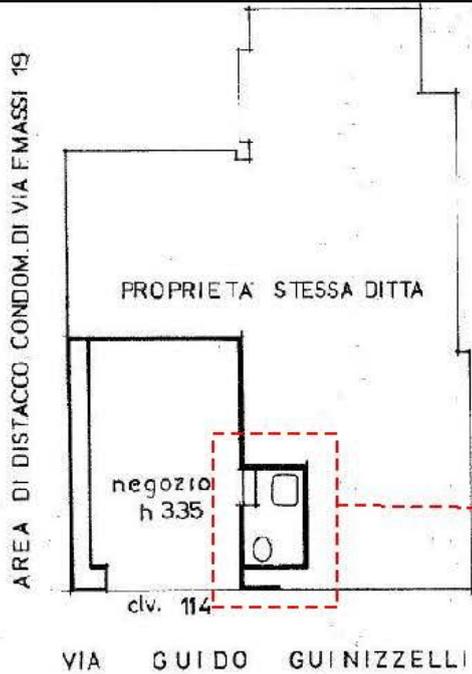
PORZIONE CHE ATTUALMETE
FA PARTE DEL SUB. 506
(oggetto di pignoramento) CHE
ORIGINARIAMENTE (fino al
1986) FACEVA PARTE DEL SUB.
3 - NON CONFORME ALLO
STATO DI FATTO.
NEL LOCALE RIPOSTIGLIO
SONO PRESENTI I SANITARI E
GLI IMPIANTI DELL'EX WC.
CHE NON E' MAI STATO
MATERIALMENTE DEMOLITO

PROTOCOLLO A.D.E.	DATA	DATI CATASTALI	NOTE
000881	07/01/1986	Foglio 460 – Part. 590 – Sub 4	acquisizione della porzione wc facente parte del sub. 3 – il sub. 4 risulta soppresso.
RM0270984	05/04/2013	Foglio 460 – Part. 590 – Sub 505	<p>variazione del 07/01/1986 pratica n. rm 0270984 in atti dal 05/04/2013 fraz/fus/ampl/vde da loc. ad abitaz-preallineamento (n. 881.1/1986)</p> <p>variazione del 05/04/2013 pratica n. rm 0270984 in atti dal 05/04/2013 esatta rappresentazione grafica (n.60304.1/2013)</p> <p>variazione nel classamento del 10/03/2014 pratica n.rm 0162487 in atti dal 10/03/2014 variazione di classamento (n. 26999.1/2014)</p> <p>il sub. 505 risulta soppresso</p>
RM024518	14/04/2015	Foglio 460 – Part. 590 – Sub 506	variazione nel classamento del 06/04/2016 pratica n.rm 0210504 in atti dal 06/04/2016 variazione di classamento (n. 60844.1/2016)

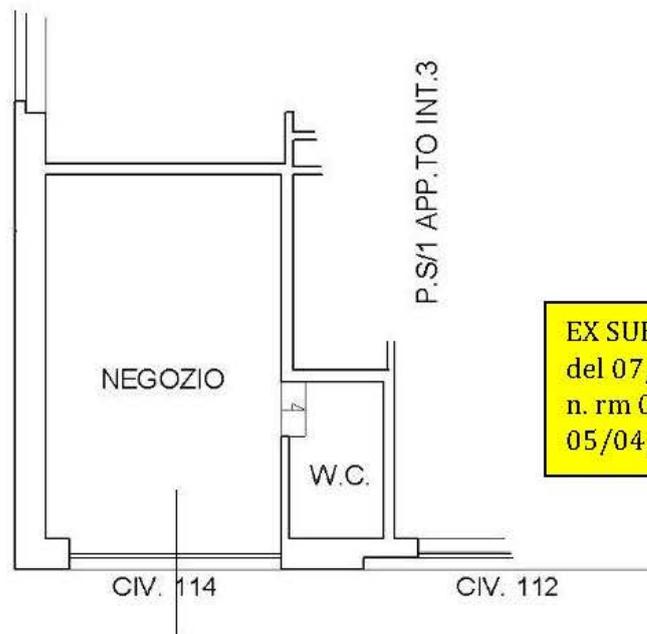


EX SUB. 4 - Acquisizione tramite fusione e frazionamento di porzione del sub. 3 per la creazione del wc nel sub. 4

FOGLIO 460
PARTIC. 590



DISTACCO FABBR. VIA F. MASSI 19



EX SUB. 505 - variazione del 07/01/1986 pratica n. rm 0270984 in atti dal 05/04/2013

VIA GUIDO GUINIZZELLI



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	460	590	506	3	C6	10	17	19 mq	219,49 €	Terra	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere in mediocre stato manutentivo e conservativo. Al momento del sopralluogo si sono riscontrate alcune lesioni oblique sulle murature, che manifestano lievi fenomeni di un pregresso assestamento strutturale; pertanto, l'aggiudicatario del lotto di vendita avrà l'onere di far eseguire, a propria cura e spese, un'indagine strutturale ed eventuali opere di consolidamento dell'immobile, costituito dal solo piano terra, con soprastante terrazzo di proprietà di terzi. Tali circostanze saranno tenute in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo del bene da porre a base d'asta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il bene oggetto di pignoramento non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione e fa parte di un fabbricato che presenta cinque piani fuori terra. La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tramezzature in laterizio e tamponature esterne rivestite da cortina.

Il box auto oggetto di valutazione presenta un'apertura con serranda in ferro zincato della larghezza di m 2,71.

Il pavimento è in laminato in pessimo stato conservativo.

Le pareti sono tinteggiate di colore rosa ed il ripostiglio (adibito a wc) è rivestito di piastrelle 15x15 di colore verde.

L'immobile è dotato di **allaccio all'utenza per la corrente elettrica collegata all'adiacente appartamento int. 4**, accessibile dal civico 106 della stessa via, di proprietà di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità della parte eseguita

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1966	XXXXXXXX, nata a XXXX (XX) il ***** (cod. fisc. XXXXXXXX), proprietario per 1/1 del diritto di piena	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX	Notaio Dott. Marco Panvini Rosati	22/12/1966	71989	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/12/1966		67030
Dal 14/10/1969	XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il ***** (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX), proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Renzo Riboldi	14/10/1969	82009	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/1969		60761
Registrazione					
Dal 03/07/1974	XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il ***** (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX), proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Panvini Rosati	03/07/1974	99338	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/07/1974		26631

Per quanto riguarda l'immobile pignorato:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

L'immobile è pervenuto alla esecutata con atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Marco Panvini Rosati del 03.07.1974, rep. 99338, trascritto il 12.07.1974 al n.26631 di reg. part. dalla venditrice società XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Roma.

Oggetto di acquisto era la piena proprietà delle unità immobiliari identificate con i subb. 3 e 4, poi soppressi (variazione del 07/01/1986 pratica n. rm 0270984 in atti dal 05/04/2013). Dalla soppressione dei subb. 3, 4 e 8, è stato originato anche il sub. 505.

Successivamente, in seguito al deposito presso il Municipio competente della SCIA SCIA prot. CQ/2015/23198 e conseguente pratica catastale del 06/04/2016 (n. 60844.1/2016) per cambio d'uso da commerciale ad autorimessa, il bene oggetto del pignoramento ha assunto l'identificativo SUB. 506.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

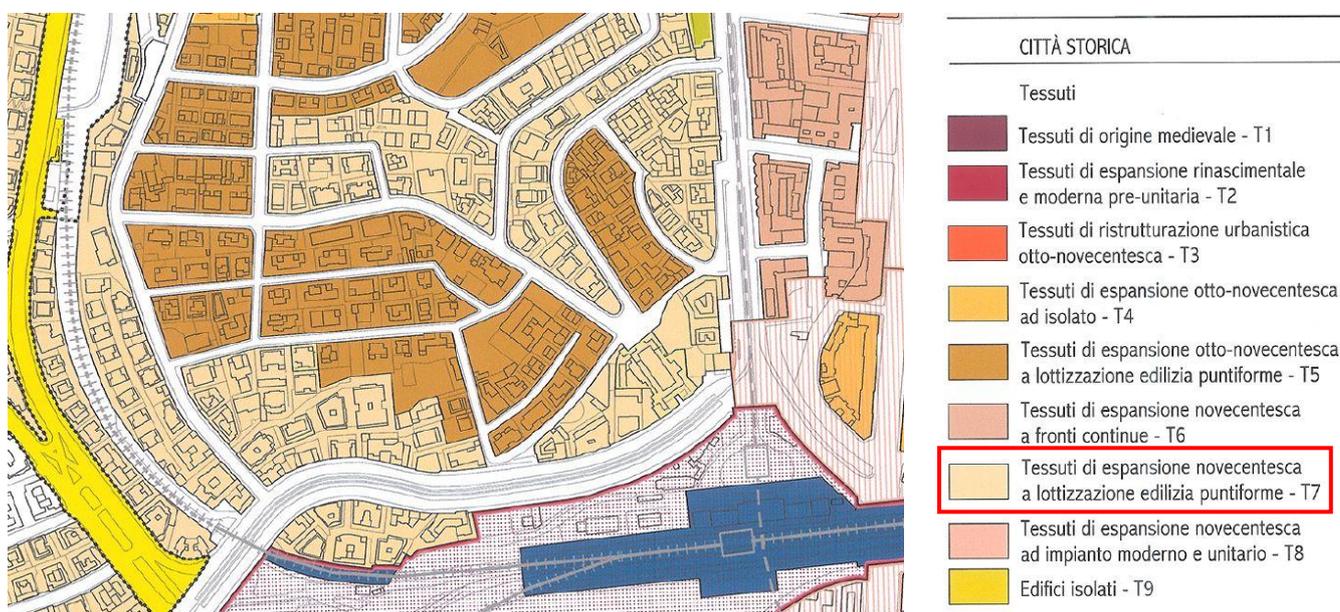
- **Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica** derivante da /
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10143 - Reg. part. 6840
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Trattasi di formalità che grava solo formalmente su quanto oggetto di pignoramento, in quanto con sentenza del 22.06.2019 rep. n. 13975/2019 (RG 1504/2016) emessa dal Tribunale di Roma il 22.06.2019, ne è stata ordinata la cancellazione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da /
Iscritto a Roma il 10/07/2019
Reg. gen. 83333 - Reg. part. 15470
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare** derivante da /
Iscritto a Roma il 05/10/2020
Reg. gen. 97083 - Reg. part. 66932
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' STORICA - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto - novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti



dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative. Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.



In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Sull'area (Tav. B) in cui ricade il bene pignorato NON SONO PRESENTI VINCOLI PAESAGGISTICI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con Licenza n.231 del 1962. Per il bene pignorato è stata successivamente rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 224874 dall'U.S.C.E. del Comune di Roma in data 07/06/2000 - prot. istanza n. 87/000107375/003 – che ha legittimato il cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito in commerciale:

Prot. n° 000107375
Anno 87

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 224874

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 11/05/1987
al n° di Prot. 87/000107375/003 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Commerciale di mq 19,00
sull'immobile sito in ROMA VIA GUIDO GUINIZELLI 114

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 248.000 a titolo di oblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 48.000 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 80.000 a titolo di diritti di segreteria

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316

Viste le leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1957 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6/12/1991 così modificato in sede di conversione legge 80/15/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 24/34/85.

RILASCIATA

Al [redacted]
con domicilio in [redacted]
VIA [redacted]

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 881 del 07.01.1986

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Commerciale mq 19,00

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 30/03/2000

L'addetto alla consegna

ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO
GEA NADIA

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini



COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
- 7 GIU. 2000
N° 83720
Fasc.

Successivamente, è stata presentata la SCIA prot. n.CQ/2015/23198 del 12/03/2015 presso il Mun. XII del Comune di Roma, per la trasformazione di locale ad uso commerciale (cat. C/1) in locale ad uso box-auto pertinenziale (cat. C/6) ai sensi dell'Art. 9 L.122/89 e s.m.i., con dichiarazione/asseverazione non veritiera del tecnico incaricato relativa alla eliminazione del vano wc da adibire a ripostiglio. Infatti, nel locale ripostiglio, sono tuttora presenti i sanitari e gli impianti dell'ex wc, che non è mai stato materialmente demolito.

In merito al vincolo di pertinenzialità, indicato nella suddetta pratica edilizia, nella quale è stato dichiarato che il box-auto dovesse divenire pertinenziale all'appartamento censito con il sub. 504, si precisa che - al di là della dubbia efficacia della suddetta SCIA - tale vincolo si deve ritenere insussistente, così come previsto dalla L. 246/2005, che recita testualmente: *gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma (ndr della L.122/89 c.d. Tognoli) non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse (art. 12 comma 9).*

Per quanto sopra, **l'immobile pignorato risulta attualmente non legittimo urbanisticamente, né tantomeno conforme catastalmente.** Sarà necessario, a cura spese dell'aggiudicatario, demolire il locale bagno ed i relativi impianti idrici di adduzione e scarico (compresi gli oneri conseguenti e correlati), per renderlo conforme urbanisticamente a quanto dichiarato nella SCIA prot. n.CQ/2015/23198.

Si precisa che il cambio d'uso da commerciale in box-auto, eseguita con la suddetta SCIA, ha apportato, ad avviso del sottoscritto, un decremento del valore commerciale del bene. L'aggiudicatario del lotto di vendita potrà eventualmente - a propria cura e spese - ripristinare la precedente destinazione d'uso commerciale attraverso la redazione di una SCIA edilizia, da depositare presso il Municipio RM XII.

IL BOX-AUTO È SPROVVISTO DI PASSO CARRABILE - per l'eventuale ottenimento del quale andrà redatta apposita pratica amministrativa presso il competente Ufficio Comunale - per la interdizione della sosta e del parcheggio delle automobili di fronte alla saracinesca dello stesso.

Quanto sopra, sarà tenuto in debita considerazione nella redazione della stima del valore commerciale del bene.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- L'immobile è sprovvisto dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene pignorato fa parte del condominio di Via G. Guinizelli 86/96/106 - c.f.*****

All'immobile sono attribuiti 3,50/1000 in tabella A.

La rata condominiale ordinaria corrisponde a circa €/quadrimestre 80.

Risultano pendenze condominiali inevase, relative alle ultime due annualità, corrispondenti a circa € 1.400,00.



- VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Semicentrale/MONTEVERDE VECCHIO (VAI POERIO) – cod. Zona C12:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)

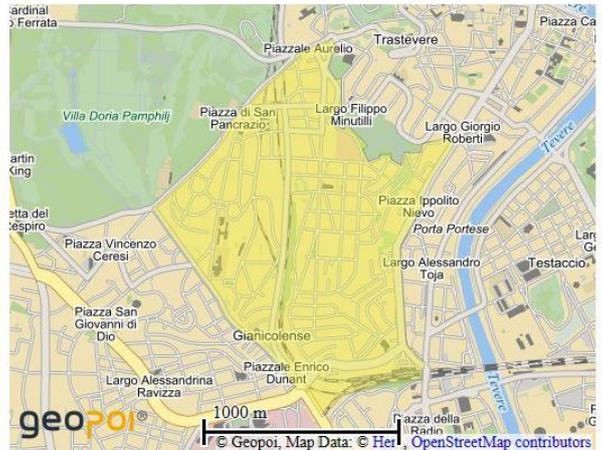
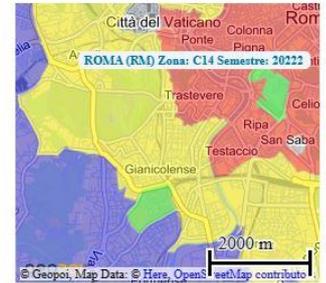
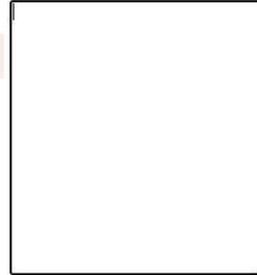
Codice zona: C12

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3000	4300	L	10	14,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2850	4000	L	9,5	13,8	L
Abitazioni signorili	Normale	3400	4800	L	11,3	16,3	L
Box	Normale	2050	3000	L	8,8	12,5	L
Posti auto coperti	Normale	1550	2300	L	7,3	10,8	L
Posti auto scoperti	Normale	900	1300	L	5	7	L



- VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO -ANNUNCI IMMOBILIARI:



Garage in vendita in via Crescenzo del Monte

Porta Portese, Roma [Vedi mappa](#)

42.500 €

Posto per macchina grande | 20 m²

$$42.500,00 \text{ €} / 20 \text{ m}^2 = \underline{\underline{2.125,00 \text{ €/mq}}}$$

STIMA IMMOBILE PIGNORATO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Garage Roma (RM) - Via Guido Guinizelli 114, piano Terra	20,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 40.000,00		
				Valore di stima:	€ 40.000,00



DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Rimozione sanitari e condutture idriche locale bagno	3,00	%
Oneri per interventi sull'impianto elettrico rendendolo autonomo rispetto all'app.to int. 4, a cui è attualmente collegato	2,00	%
Opere di consolidamento statico e interventi di manutenzione straordinaria	4,00	%
Pendenze condominiali ultime due annualità - a carico dell'aggiudicatario	1.400	€
Assenza certificato di agibilità - Assenza passo carrabile	3,00	%

prezzo base d'asta piena proprietà (arrotondato per eccesso): € 30.000,00

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

Roma, li 18/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

 ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf

 RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf

 ATTI NOTARILI - PROVENIENZA

 CATASTO

 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

 FOTOGRAFIE

 CERTIFICATO Abitabilità fabbricato (non valido per l'immobile pignorato).pdf

 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA e DOC. ACQUISITA ALL'U.C.E.pdf

 ISPEZIONE IPOTECARIA.pdf

 SCIA CAMBIO D'USO da C1 a C6 box.pdf

 VERBALE DI ACCESSO del 03.03.2023.pdf



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ BOX-AUTO: € 30.000,00

Piena proprietà, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge, del seguente immobile:

BOX-AUTO (ex locale commerciale) ubicato a Roma (RM) - avente accesso dal civico 114 di Via Guido Guinizelli, sito al piano terra, della sup. commerciale di 20 metri quadrati; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 590, Sub. 506, Zc. 3, Categoria C/6 - QUARTIERE XII GIANICOLENSE/MONTEVERDE - MUNICIPIO XII (ex XVI). Confini: Via Guido Guinizelli, distacco verso fabbricato accessibile da Via Francesco Massi n.19, appartamento interno n.3 al civico 112 di Via G. Guinizelli.

L'immobile oggetto di vendita risulta essere in mediocre stato manutentivo e conservativo. Al momento del sopralluogo si sono riscontrate alcune lesioni oblique sulle murature, che manifestano lievi fenomeni di un pregresso assestamento strutturale; pertanto, l'aggiudicatario del lotto di vendita avrà l'onere di far eseguire, a propria cura e spese, una indagine strutturale ed eventuali opere di consolidamento statico dell'immobile, costituito dal solo piano terra, con soprastante terrazzo di proprietà di terzi.

L'immobile è dotato di allaccio all'utenza per la corrente elettrica collegata all'adiacente appartamento int. 4, accessibile dal civico 106 della stessa via, anch'esso di proprietà di terzi.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con Licenza n.231 del 1962. Per il bene pignorato è stata successivamente rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 224874 dall'U.S.C.E. del Comune di Roma in data 07/06/2000 - prot. istanza n. 87/000107375/003 - che ha legittimato il cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito in commerciale (negoziato).

Successivamente, è stata presentata la SCIA prot. n.CQ/2015/23198 del 12/03/2015 presso il Mun. XII del Comune di Roma, per la trasformazione di locale ad uso commerciale (cat. C/1) in locale ad uso box-auto pertinenziale (cat. C/6) ai sensi dell'Art. 9 L.122/89 e s.m.i., con dichiarazione/asseverazione non veritiera del tecnico incaricato relativa alla eliminazione del vano wc da adibire a ripostiglio. Infatti, nel locale suddetto, sono tuttora presenti i sanitari e gli impianti dell'ex wc, che non è mai stato materialmente demolito.

In merito al vincolo di pertinenzialità, indicato nella suddetta pratica edilizia, nella quale è stato dichiarato che il box-auto dovesse divenire pertinenziale all'appartamento censito con il sub. 504, si precisa che - al di là della dubbia efficacia della suddetta SCIA - tale vincolo si deve ritenere insussistente, così come previsto dalla L. 246/2005, che recita testualmente: gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma (ndr della L.122/89 c.d. Tognoli) non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse (art. 12 comma 9).

Per quanto sopra, l'immobile pignorato risulta attualmente non legittimo urbanisticamente, né tantomeno conforme catastalmente. Sarà necessario, a cura spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita, demolire il locale bagno ed i relativi impianti idrici di adduzione e scarico (compresi gli oneri conseguenti e correlati), per renderlo conforme urbanisticamente a quanto dichiarato nella SCIA prot. n.CQ/2015/23198.

Si precisa che il cambio d'uso da commerciale in box-auto, eseguita con la suddetta SCIA, ha apportato, ad avviso del sottoscritto, un decremento del valore commerciale del bene. L'aggiudicatario del lotto di vendita potrà eventualmente - a propria cura e spese - ripristinare la precedente destinazione d'uso commerciale attraverso la redazione di una SCIA edilizia, da depositare presso il Municipio RM XII.

Il BOX-AUTO È SPROVVISTO DI PASSO CARRABILE - per l'eventuale ottenimento del quale andrà redatta apposita pratica amministrativa presso il competente Ufficio Comunale - per la interdizione della sosta e del parcheggio delle automobili di fronte alla saracinesca dello stesso.

L'immobile è sprovvisto di valido certificato di agibilità.

Quanto sopra è stato tenuto in debita considerazione nella redazione della stima del valore commerciale del bene.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 904/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Guido Guinizelli 114, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 590, Sub. 506, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere in mediocre stato manutentivo/conservativo.		
Descrizione:	BOX-AUTO (ex locale commerciale) ubicato a Roma (RM) - avente accesso dal civico 114 di Via Guido Guinizelli, sito al piano terra, della sup. commerciale di 20 metri quadrati; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 590, Sub. 506, Zc. 3, Categoria C/6 - QUARTIERE XII GIANICOLENSE/MONTEVERDE - MUNICIPIO XII (ex XVI). Confini: Via Guido Guinizelli, distacco verso fabbricato accessibile da Via Francesco Massi n.19, appartamento interno n.3 al civico 112 di Via G. Guinizelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della parte eseguita		

