
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

Box Auto sito in Saxa Rubra (Roma) Via Quarto Peperino 24/Via Adrianopoli 19

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 126 – P.IIa 711 – Sub. 211

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

In data 13.11.2023 la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06 97842581 - *****, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. (notificato tramite pec in data 24.11.2023) in data 24.11.2023 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma - Via Quarto Peperino 24/Via Andrianopoli 19, int. 6, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un box auto ubicato in località Saxa Rubra, una frazione di Roma Capitale (zona LVI Grottarossa) ricadente nel territorio del Municipio Roma XV (ex Municipio Roma XX), nota per la sede del Centro radiotelevisivo della Rai Biagio Agnes.

Il bene è parte del fabbricato sito nell'Edificio A3 del Comparto Z4 del Comprensorio SAXA RUBRA con ingressi pedonali da Via di Quarto Peperino nr. 26 e da Via Adrianopoli nr. 21 e con ingressi carrabili da Via di Quarto peperino nr. 26 e da Via Adrianopoli nr. 19.

La zona è servita da una linea Cotral a cui attestano molte corse per il Viterbese, da alcune linee urbane ATAC e dalla metropolitana di superficie Ferrovia Roma Nord (la cui stazione Saxa Rubra si trova in prossimità del bene in oggetto), che collega la zona al centro storico tramite la Stazione *Piazzale Flaminio* della Linea A della metropolitana.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma - Via Quarto Peperino 24/Via Andrianopoli 19, int. 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato verificato dalla scrivente che è stata depositata in cancelleria in data 14.04.2023 in base all'art. 567 del c.p.ca, comma 2 la relazione notarile del dott. Marco Ciotola Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, attestante le risultanze delle visure catastali ed i registri immobiliari, relativi all'immobile pignorato, alla data dell'11.04.2023. La suddetta certificazione risale fino

all'atto di compravendita del 03.12.1990 a rogito del Notaio Roberto Giacobini.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box auto distinto con il numero 6 confina con area di manovra, vano scala A, area condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,20 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2008 al 24/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 711, Sub. 211, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 22 mq Rendita € 103,39, Piano S1
Dal 24/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 711, Sub. 211, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 22 mq Rendita € 103,39, Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 711, Sub. 211, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq, Rendita € 103,39, Piano S1
Dal 26/03/2019 al 04/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 711, Sub. 211, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 22, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 103,39, Piano S1
Dal 04/05/2020 al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 711, Sub. 211, Zc. 6, Categoria C6, Cl.13, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq, Rendita € 103,39, Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	711	211	6	C6	13	22 MQ	24 mq	103,39 €	S1	

PRECISAZIONI

Si precisa che il Comparto Z4, di cui è parte l'immobile in oggetto, ricade nel Comprensorio SAXA RUBRA la cui urbanizzazione ed edificazione è stata regolata dalla Convenzione Edilizia stipulata in data 24.05.2005 con il Comune di Roma dal Notaio Massimo Recchi, Rep. 71728, Racc. 8650 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 31.05.2005 al nr. 8200, serie 1, trascritto alla Conservatoria di Roma 2 in data 15.06.2005 al nr. 45841 di formalità.

Atto stipulato in data 25.06.2004 dal Notaio Massimo Recchi, Rep. 63238, Racc. 8266 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 05.07.2004 al nr. 101649, serie 1, trascritto alla Conservatoria di Roma 1 in data 10.09.2004 al nr. 68241 di formalità; successivamente modificato con verbale a rogito dello stesso Notaio in data 18.11.2008, Rep. 75405, Racc. 10006 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 20.11.2008 con cui è stato costituito il Consorzio denominato "Comprensorio Saxa Rubra" al quale l'acquirente è tenuto a subentrare pro-quota in tutti i diritti e gli obblighi nell'ambito del rispettivo condominio in cui gli oneri consortili di gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno del Comprensorio resteranno, sempre pro-quota, a carico della parte acquirente, fino al momento in cui le opere stesse non saranno prese in carico dal Comune di Roma, come indicato all'art. 18 della Convenzione.

E' stato chiesto dapprima durante il sopralluogo e successivamente tramite mail all'Amministratore dello stabile come è collegato il box alla rete elettrica e come vengono pagati i consumi, non avendo rilevato alcun contatore, ma la scrivente non ha avuto alcuna risposta in merito.

La scrivente segnala che durante le ricerche effettuate ha appreso di un contenzioso tra il Condominio ed il Costruttore, ma l'Amministratore non ha fornito alcuna documentazione ed ha solo comunicato genericamente che trattasi di " Difetti di costruzione".

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del giorno 02.02.2024 è stato rilevato il buono stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte del Condominio Anemoni, con zone comuni, come meglio specificato nel regolamento di condominio (ALL 15), facente parte del Consorzio di Saxa Rubra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo la scrivente ha rilevato la presenza di tubazioni, presumibilmente condominiali, che corrono lungo il soffitto del box.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al bene in oggetto si accede o tramite i due cancelli elettrici siti rispettivamente al civico 24 di Via Quarto Peperino ed al civico 19 di Via Adrianopoli, o tramite il corpo scala e l'ascensore che consentono agli appartamenti soprastanti del fabbricato A1 di raggiungere direttamente il piano garage.

Il box in oggetto è parte del piano garage sito al piano primo sottostrada del fabbricato A1, distinto con il nr. 6. Ha pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate realizzate con blocchi di cemento prefabbricato, ma prive di intonaco e solaio di copertura di tipo prefabbricato.

L'accesso è tramite la serranda metallica elettrica con prese d'aria nella parte superiore, larga ca cm 340 e alta ca cm 250. E' presente una lampada al centro del soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo è risultato a disposizione dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2009 al 26/03/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Gilardoni	24/07/2009	32932	12917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/07/2009	99500	52912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma1 in data 29.07.2009 ai nn. 99500/52912 la società **** Omissis **** vendeva a **** Omissis **** la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 05/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a ROMA il 19/01/2012
Reg. gen. 6900 - Reg. part. 723
Note: Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.1402 del 24.01.2019 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 9384 del 03.07.2019 (restrizione di beni)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 24/04/2013
Reg. gen. 40952 - Reg. part. 5587
Note: Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.1403 del 24.01.2019 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 9385 del 03.07.2019 (restrizione di beni)

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA1 il 29/07/2009
Reg. gen. 99500 - Reg. part. 52912
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 05/09/2016
Reg. gen. 100769 - Reg. part. 69678
Note: Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.1405 del 24.01.2019 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 9386 del 03.07.2019 (restrizione di beni)
- **ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 16/04/2019
Reg. gen. 45027 - Reg. part. 31283
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PERMUTA**
Trascritto a ROMA il 26/05/2020
Reg. gen. 49058 - Reg. part. 33704
Quota: 1/1

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

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 16/03/2023

Reg. gen. 33296 - Reg. part. 23504

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA il 22/04/2010

Reg. gen. 48987 - Reg. part. 9748

Note: Formalità di riferimento ISCRIZIONE n. 52609 del 2007

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 03/07/2019

Reg. gen. 79671 - Reg. part. 9383

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 52609 del 2007

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 03/07/2019

Reg. gen. 79673 - Reg. part. 9385

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5587 del 2013

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 03/07/2019

Reg. gen. 79672 - Reg. part. 9384

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 723 del 2012

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA il 03/07/2019

Reg. gen. 79674 - Reg. part. 9386

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 69678 del 2016

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione è parte del fabbricato identificato con la particella 711 del foglio 126 del NCEU del Comune di Roma, ricadente nella tavola 10 del nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/12.02.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata dall'Assemblea Capitolina con il n. 48 in data 07.06.2016 "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistema e regole" e "Rete ecologica" del PRG 2008 con destinazione urbanistica "Città della trasformazione" - Ambiti di Trasformazione Ordinaria prevalentemente Residenziali. ATO R27 Saxa Rubra. Piano Paesistico Territoriale Regionale TAV. A Decreti archeologici A134 003 cod 058 001 Beni Paesaggistici d'insieme D.Lg 42/2004 art. 136 PTP Proposta Comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione Schema del Piano Regionale dei Parchi Sistema di Paesaggio: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

L'immobile ricade su area soggetta a convenzione urbanistica "Saxa Rubra" del 24.05.2005 rep. 71728 Notaio M. Recchi di Roma. E' stato rilasciato il N.O. di competenza del IX Dipartimento VI U.O. prot. 72174/2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato a seguito dei Permessi di Costruzione n. 1272 del 29.12.2005 (ALL 7) e n. 183 dell'08.03.2007 (ALL 8); è stato terminato dalla Soc. ***** r.l. a seguito del permesso di costruzione n. 1064, prot.74173 del 05.12.2007 (ALL 5) relativo all'esecuzione di lavori di completamento per gli edifici A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - D - E del comparto Z4 della Convenzione urbanistica Saxa Rubra ex art. 28 L. 1150/42 e s.m.i. per Notaio Massimo Recchi rep. 71728 racc. 8650 del 24.05.2005. Successivamente in data 04.08.2008 è stata presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma la domanda per la scissione del permesso di costruzione n. 1064/2007 degli edifici A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 dagli edifici D - E ed è stato rilasciato il permesso di costruzione n. 860 in data 08.10.2008 (ALL 6). Per completezza si allega anche il permesso di costruzione n. 311 rilasciato in data 22.04.2009 (ALL 9) relativo ai locali sorveglianza ed alloggio del custode.

In data 31.05.2011 è stata rilasciato il certificato di agibilità con determina dirigenziale n. 519 (ALL 10). Si precisa che tale certificazione si riferisce ad un successivo permesso a costruire (n. 2907 del 18.01.2010) che la scrivente ha richiesto al dipartimento PAU, ma nell'archivio non risulta (ALL 10 bis).

Dalle ricerche effettuate la scrivente ha reperito il certificato prevenzione incendi per il locale autorimessa, ma segnala la scadenza dello stesso al 21.07.2016 (ALL 11).

La planimetria di progetto del piano seminterrato (ALL 13), dove è ubicato il bene in oggetto, è conforme con lo stato dei luoghi rilevato in data 02.02.2024 a meno della lieve sporgenza della struttura lungo la parete destra, probabilmente dovuta alla mancanza dell'intonaco.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto è parte del Condominio Anemoni costituito dagli edifici A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 con destinazione d'uso residenziale che si sviluppa tra Via di Quarto Peperino, Vicolo di Quarto Peperino, Via Adrianopoli e Via Crisopoli; facenti parte del "Comprensorio convenzionato *****s.r.l." Comparto Z4.

Da quanto riferito dall'Amministratore del Condominio Anemoni di Via Quarto Peperino 24/26 Roma per il box in oggetto al 05.02.2024 sono dovuti per oneri condominiali € 653,34 (ALL 15).

Poiché il Condominio Anemoni è parte del "Comprensorio Saxa Rubra" (ALL 17) - Comparto Z4, per la quota di partecipazione alle spese di manutenzione delle opere stradali, fognarie, di illuminazione, delle aree verdi, ecc. è stata attribuita la quota millesimale di partecipazione pari a 272 millesimi. Come indicato nel Regolamento di Condominio (ALL 16) tutte le spese relative al Consorzio sono addebitate al Condominio e da questo ripartite tra i singoli condomini (ALL 18).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma - Via Quarto Peperino 24/Via Andrianopoli 19, interno 6, p. S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 711, Sub. 211, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.000,00

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere applicando il METODO SINTETICO-COMPARATIVO basato sul raffronto di esperienze di mercato analoghe per cui si è proceduto dapprima esaminando e confrontando le indicazioni degli osservatori immobiliari, successivamente analizzando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto (ALL 14).

- L'Osservatorio del Borsino Immobiliare per la zona CASSIA GROTTAROSSA SAXA RUBRA VIA CARLO EMERY indica per box auto & autorimesse (box e locali adibiti a parcheggi) valori che oscillano tra €/mq 1.110,00 e €/mq 1.653,00 da cui il valore medio di **€/mq 1.382,00**.

- L'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2023 (ultimo periodo pubblicato), per la zona suburbana GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (Via Carlo Emery) - codice di zona E18 - microzona catastale n. 93, tipologia prevalente abitazioni civili, indica solo quotazioni di abitazioni: per abitazioni civili in stato conservativo normale i valori oscillano tra €/mq 3.100,00 e €/mq 4.400,00, da cui il valore medio di €/mq 3.750,00.

In tale caso si è ritenuto di applicare il coefficiente di ragguaglio pari a 0,5 (per le caratteristiche che di seguito verranno esplicate) al valore indicato per gli immobili residenziali, da cui: €/mq 3.750,00 x 0,5 = **€/mq 1.875,00**.

- L'indagine diretta non ha rilevato offerte di vendita di soli posti auto, ma sempre annessi a residenze; dall'analisi della quota di questi si può dedurre che i valori sono compresi tra €/mq 1.800,00 ed €/mq 2.000,00 da cui il valore medio pari a **€/mq 1.900,00**.

Considerando:

- le caratteristiche delle abitazioni presenti in zona: aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione,
- le caratteristiche del box in oggetto: ubicazione al primo piano seminterrato di un immobile civile, autorimessa con cancello elettrico, facilità di accesso e di manovra, superficie di parcheggio medio/grande,
- le caratteristiche estrinseche: zona a bassa difficoltà di parcheggio sulle vie pubbliche,

si è proceduto mediando i valori medi per box auto desunti dagli osservatori immobiliari con quelli rilevati dall'indagine diretta, da cui:

Il valore medio per BOX è pari a: €/mq $(1.382,00 + 1.875,00 + 1.900,00)/3 = €/mq 1.719,00$.

Da cui: €/mq 1.719,00 x 24 mq = € 41.256,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 37.130,00 ed € 37.000,00 (trentasettemila/00euro) in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma - Via Quarto Peperino 24/Via Andrianopoli 19, interno 6, piano S1	24,00 mq	1.541,66 €/mq	€ 37.000,00	100,00%	€ 37.000,00
				Valore di stima:	€ 37.000,00

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 10/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 – Documentazione fotografica
- N° 2 – NCEU – Elaborato planimetrico
- N° 3 – NCEU – Visura storica e planimetria
- N° 4 – RR.II. - Ispezione ipotecaria
- N° 5 – Permesso di costruire n. 1064 del 05.12.2007
- N° 6 – Permesso di costruire n. 860 del 08.10.2008
- N° 7 – Permesso di costruire n. 1272 del 29.12.2005
- N° 8 – Permesso di costruire n. 183 del 08.03.2007
- N° 9 – Permesso di costruire n. 311 del 22.04.2009
- N° 10/10 bis – Certificato di Agibilità e richiesta pdc 2907/2010
- N° 11 – Certificato prevenzione incendi
- N° 12 – Atto di provenienza
- N° 13– Progetto
- N° 14 – Indagine di mercato
- N° 15 – Documentazione condominiale
- N° 16 - Regolamento del Condominio Anemoni
- N° 17 – Statuto del Consorzio Saxa Rubra
- N° 18 – Rendiconto Consuntivo Consorzio Saxa Rubra
- N° 19 – Schema planimetrico rilevato