
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcini Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 1068/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1068/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.062,40	19



INCARICO

All'udienza del 15/03/2021, il sottoscritto Arch. Pulcini Simona, con studio in Via Roio Del Sangro, 16 - 00100 - Roma (RM), email simona@pulciniarchitettura.it, PEC s.pulcini@pec.archrm.it, Tel. 347 5229733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Torraccio n. 222, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno del VI Municipio "Le Torri" e fa parte del Piano Particolareggiato Nucleo N. 26 DUE TORRI-VILLA VERDE.

Il nucleo edilizio n. 26 ha un'estensione di 54 ha ed è composto da due zone denominate Due Torri e Villa Verde, con caratteristiche diverse, divise da aree con destinazione agricola.

L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno della zona Villa Verde, che ha una superficie di circa 38,80 ha, con tipologia di edifici c.d. palazzine con uno stato di finitura e conservazione mediocre.

La zona è per lo più residenziale e dista circa 2 Km dalla stazione della metro "C" di Grotte Celoni e dalla strada principale Via Casilina, alla quale vi si accede mediante la strada di collegamento Via delle due Torri.

L'immobile nel quale è collocato il box auto oggetto della presente perizia, è stato realizzato abusivamente come individuato all'art. 6 dell'atto di compravendita del 10 marzo 2006 Rep. n. 657600, Racc. n. 27207 e rilasciata successivamente dal Comune di Roma in data 9 luglio 2001 n. 263227 concessione edilizia in sanatoria con domanda prot. n. 140157 del 30 giugno 1986.

L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato, nel quale è collocato il box auto, al quale si accede mediante rampa carrabile.

Ad oggi l'immobile è individuato al f. 1030, p.lla 216, sub. 578.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Torraccio n. 222, interno 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 depositata in atti in data 29 luglio 2019, risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto, salvo se con altri, confina:
a nord-ovest con spazio di manovra;
a sud-est con il box auto int.13 sub.577;
a nord-est con spazio di manovra;
a sud-ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,23 mq	20,92 mq	1,00	20,92 mq	2,22 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile con una superficie netta di mq 17,23 non è divisibile in natura.
L'unità immobiliare è collocata al piano primo sottostrada accessibile mediante rampa carrabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2002 al 27/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1030, Part. 216, Sub. 578, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq



		Superficie catastale 22 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 27/03/2002 al 05/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1030, Part. 216, Sub. 578, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 05/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1030, Part. 216, Sub. 578, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1030, Part. 216, Sub. 578, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 84,60 Piano S1

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1030	216	578	6	C6	12	21mq	22 mq	84,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali consentono la univoca individuazione del bene e c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata in banca dati.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra la parte eseguita ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Viene precisato che come soggetto contro cui viene effettuato il pignoramento e la trascrizione è indicata la **** Omissis **** in luogo della **** Omissis **** ma è comunque correttamente indicato il codice fiscale della società.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

PATTI

L'immobile risulta occupato dalla Società **** Omissis **** nella persona dell'Amministratore Unico sig. **** Omissis **** come comunicato dallo stesso in sede di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buono stato conservativo, in considerazione della sua destinazione d'uso.

E' dotato di chiusura propria, costituita da serranda in metallo ed è accessibile dalla rampa carrabile posta a confine.

E' dotato di impianto elettrico a vista e lampada a parete.

Le pareti sono dipinte in parte di colore bianco ed il pavimento è in battuto di cemento.

Il solaio è in lastre predalles, piane in calcestruzzo tralicciate.

PARTI COMUNI

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile a tutti i condomini:

- l'area su cui sorge l'intero fabbricato;
- la struttura portante del fabbricato;
- le tamponature e murature di chiusura perimetrali;
- il rivestimento dei prospetti esterni, nonché le cornici, cornicioni, gronde, discendenti ed ogni altra opera di protezione esterna dell' edificio;
- le fognature, i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti in cui si distaccano le singole diramazioni per le proprietà esclusive;
- l'impianto elettrico per la parte esterna alle singole unità;
- l'impianto per la distribuzione del gas dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori;
- il portone d'ingresso, l'androne con i relativi infissi di chiusura, la scala;
- la recinzione, i cancelli d'ingresso e la zona di accesso al fabbricato dalla Via del Torraccio distinta al N.C.E.U. al foglio 1030 particella 216 sub.501 come bene comune non censibile.

Nell'area esterna al complesso si distinguono le seguenti porzioni non condominiali riportate al N.C.E.U. al foglio 1030 particella 216:

sub. 546 relativa alla superficie di proprietà esclusiva dei proprietari dei posti macchina esterni;

- sub. 529 - rampa di discesa al piano interrato, spazio di manovra di uso e proprietà comune dei proprietari dei box auto al piano seminterrato;

- superfici di uso esclusivo dei posti macchina esterni;

- rampa di discesa al piano interrato.

Circa l'area di uso esclusivo dei posti auto esterni si precisa che attraverso tale area e' proibito il passaggio sia pedonale che con autovetture per l'accesso al fabbricato.



ART. 2-RISERVE

La Società **** Omissis **** si riserva la proprietà e l'uso esclusivo dell'intero lastrico solare di copertura del fabbricato senza limitazione di ogni possibile e legittimo uso o destinazione.

- POSTI AUTO E BOX AUTO.

I posti auto esterni costituiscono unità immobiliari indipendenti liberamente attribuibili a qualsiasi degli appartamenti dello stabile.

I box auto al piano interrato costituiscono anch'essi unità indipendenti attribuibili a qualsiasi dei proprietari degli appartamenti ed, anche, a terzi estranei al condominio.

ART. 3 - QUOTE DEI PARTECIPANTI.

L'entità delle rispettive quote dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi nella "TABELLA A" allegata al presente regolamento.

I valori espressi nella "TABELLA A" hanno efficacia soltanto nei casi in cui si fa ad esso richiamo nelle disposizioni del presente regolamento e possono essere modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;

quando per le mutate condizioni di parte dell'edificio in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, e' notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

CAPO II

OBBLIGHI E DIRITTI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

ART. 4 - MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI.

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni.

Per le spese voluttuarie eseguite da un condomino, sia pure in buona fede, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, non spetta alcun rimborso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

L'art. 4 dell'atto di compravendita del 10/03/2006, Rep. N. 657600, Racc. N. 27207 Notaio Dott. Antonino D'Agostino, con il quale la Società. **** Omissis **** divenne proprietaria dell'intero immobile, cita che "...La parte venditrice dichiara all'uopo che sull'immobile alienato non gravano pesi, oneri, vincoli...".

Si allega atto di compravendita del 10/03/2006, Rep. N. 657600, Racc. N. 27207 Notaio Dott. Antonino D'Agostino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto in questione, si trova al primo piano sottostrada, di un edificio composto da cinque piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale.

L'immobile tutto, è stato costruito abusivamente e successivamente è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 140157 del 30 giugno 1986, sanato con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Roma in data 9 luglio 2001 n. 263227.

La struttura portante del box auto è in telai di cemento armato, con solaio piano in lastre di predalles in calcestruzzo tralicciate, confinante con il piazzale soprastante di accesso all'edificio condominiale (piano terra). La pareti di confine con l'altro box auto è con molta probabilità in blocchetti di cemento, mentre quelle di



confine con la rampa di accesso al box ed il terrapieno (verso il piazzale) sono in cemento armato.
 La pavimentazione è in cemento.
 L'interpiano è di 2.22 ml.
 L'impianto elettrico è a vista.
 L'unico accesso è quello carrabile, chiuso con serranda avvolgibile in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato sig. **** Omissis **** nato a *** C.F.**** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della Società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** come comunicato dallo stesso in sede di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal *** 04/01/2002	**** Omissis ****	Testamento giusta accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2002 al 01/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Carmine Andreatta	04/01/2001	2920	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	09/01/2001	1758	1266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/12/2004 al 10/03/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonino D'Agostino	01/12/2004	621232	25280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. ROMA 1	09/12/2004	151706	98034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2006 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonino D'Agostino	10/03/2006	657600	27207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	04/04/2006	40439	22856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta inserita dopo la Trascrizione del Pignoramento del 29/07/2019 Reg. Part. 65830, Reg. Gen. 93930 un'Iscrizione del 10/03/2021 Reg. Part. 5330, Reg. Gen. 29893 per IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6978 del 2001).

L'atto di provenienza sarà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 20/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria -Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Contratto di mutuo edilizio
Iscritto a Roma 1 il 31/03/2001
Reg. gen. 27297 - Reg. part. 6978
Importo: € 645.571,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/12/2004
Reg. gen. 154262 - Reg. part. 41143
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/12/2015
Reg. gen. 125202 - Reg. part. 21090
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 29/07/2019
Reg. gen. 93930 - Reg. part. 65830
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a Roma il 23/11/2009
Reg. gen. 155326 - Reg. part. 26007
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione N. 1155326/26007 del 23/11/2009 nascente da frazionamento in quota in Notar D'Ettore Maria Raffaella di Roma del 21/12/2001 rep. n. 1225/365. Unità negoziale n. 12 Capitale € 7.746,95 - ipoteca € 15.493,90
- **Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo**
Iscritto a Roma il 10/03/2021
Reg. gen. 29893 - Reg. part. 5330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo - Repertorio 821 del 30/03/2001 - Formalità di riferimento : Iscrizione n. 6978 del 2001

Oneri di cancellazione

Come soggetto contro cui viene effettuata la trascrizione è indicata la **** Omissis **** in luogo della **** Omissis ****, ma è comunque correttamente indicato il codice fiscale della società.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona:

-P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008 -Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di



indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Inoltre ricade ne P.P.E. Nucleo ZO n. 26 "DUE TORRI - VILLA VERDE" nella "zona di completamento residenziale".

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, riguarda un box auto sito al piano primo sottostrada di un edificio condominiale.

Precisamente il box auto è accessibile dalla rampa carrabile posta a confine con il piazzale di accesso alle unità residenziali.

L'immobile è stato realizzato abusivamente e il 30/06/1986 con prot. 140157 è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria dalla sig.ra***

In data 9/07/2001 venne rilasciata alla Società **** Omissis **** che nel frattempo era divenuta proprietaria dell'intero immobile, concessione edilizia in sanatoria n. 263227.

Questi dati vengono appresi dall'atto di compravendita, con il quale la Società **** Omissis **** divenne proprietaria del box auto, acquistandolo dalla sig.ra **** Omissis ****, la quale a sua volta lo aveva acquistato dalla Società **** Omissis ****.

Con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 263227, vengono autorizzate mq 438,90 di superficie residenziale e mq 159,52 di superfici non residenziali.

Inoltre viene indicato, mediante nota, che la sanatoria viene rilasciata sulla base di quanto indicato sull'istanza di presentazione e sull'accatastamento effettuato e depositato con il Fg. 1030, p.lla 216, sub. 511, 512, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521 e 522.

Dalla visura storica dell'attuale subalterno 578, relativo al box auto, risulta però che lo stesso sia stato ottenuto dagli originari subalterni n. 502, 503, 504, 505, 528, non menzionati sulla sanatoria rilasciata.

Tali subalterni non appaiono nella Concessione edilizia rilasciata per il box auto, così come indicato sull'atto di compravendita, tranne il subalterno 528 che viene indicato in un'altra Concessione edilizia in sanatoria n. 276285, domanda presentata sempre a nome della sig.ra *** e rilasciata alla Società **** Omissis **** in data 22/03/2002.



Dall'analisi dell'Elaborato Planimetrico, è emerso che i subalterni che hanno originato l'attuale subalterno 578, non corrispondono alla zona del box auto, oggetto di causa.

Dalla planimetrie catastali, inviate dall'Agenzia del Territorio, risulta che i subalterni in questione ovvero 502, 503, 504, 505, originari del subalterno 578, corrispondono a delle aree urbane site al piano terra e non al piano interrato dove è collocato il box auto (del subalterno 528 purtroppo non esiste planimetria, in quanto lo stesso è sempre stato accatastato in Corso di Costruzione).

La sottoscritta ha inoltrato diverse richieste di accesso agli atti all'Ufficio del Condonio di Roma ed effettuato richiesta presso il portale del Comune di Roma, senza avere nessuna risposta in merito.

Dai contatti avuti con altri tecnici che nel tempo si sono occupati di reperire la documentazione relativa all'edificio di via del Torraccio n. 222, si evince che del piano interrato non è mai stato reperito elaborato grafico, ma che lo stesso abbia interessato solo gli immobili siti agli altri piani soprastanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il Certificato energetico dell'immobile, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed idrico non sono necessari, in quanto trattasi di box auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 216,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.691,00

Alla data del 15 settembre 2021 risulta un insoluto nei confronti del Condominio di € 5.691,00 e precisamente € 5.511,00 riferito alle scorse annualità ed € 180 riferito all'anno in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Torraccio n. 222, interno 12, piano S1
L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno del VI Municipio "Le Torri" e fa parte del Piano Particolareggiato Nucleo N. 26 DUE TORRI-VILLA VERDE. Il nucleo edilizio n. 26 ha un'estensione di 54 ha ed è composto da due zone denominate Due Torri e Villa Verde, con caratteristiche diverse, divise da aree con destinazione agricola. L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno della zona Villa Verde, che ha una superficie di circa 38,80 ha, con tipologia di edifici c.d. palazzine con uno stato di finitura e conservazione mediocre. La zona è per lo più residenziale e dista circa 2 Km dalla stazione della metro "C" di Grotte Celoni e dalla strada principale Via Casilina, alla quale vi si accede mediante la strada di collegamento Via delle due Torri. L'immobile nel quale è collocato il box auto oggetto della presente perizia, è stato realizzato abusivamente come individuato all'art. 6 dell'atto di compravendita del 10 marzo 2006 Rep. n. 657600, Racc. n. 27207 e rilasciata successivamente dal Comune di Roma in data 9 luglio 2001 n. 263227 concessione edilizia in sanatoria con domanda prot. n. 140157 del 30 giugno 1986. L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato, nel quale è collocato il box auto, al quale si accede mediante rampa carrabile. Ad oggi l'immobile è individuato al f. 1030, p.lla 216, sub. 578.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 216, Sub. 578, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.736,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolata secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati...."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E127 - Suburbana/CASILINO DUE TORRI-VILLAVERDE (VIA DEGAS) del secondo semestre del 2020 non sono presenti i valori riferiti ai box auto.

Per tale ragione si è ritenuto corretto prendere come riferimento la zona limitrofa Suburbana/TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTI CELONI) i cui valori sono compresi tra € 850,00 ed € 1.200,00/mq.

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa via, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari (Casa Tua Immobiliare, Tecnocasa) e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona in 900,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 800,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

In riferimento a quanto sopra il più probabile valore di mercato attuale dell'intero immobile in esame



sarà:

20,92 mq x 800,00 € = 16.736,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via del Torraccio n. 222, interno 12, piano S1	20,92 mq	800,00 €/mq	€ 16.736,00	100,00%	€ 16.736,00
				Valore di stima:	€ 16.736,00

Valore di stima: € 16.736,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%

Valore finale di stima: € 15.062,40

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 17/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pulcini Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Rep.657600
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 263227 e 276285
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 1030, P.la 216, sub. 502-503-504-505
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 1030, P.la 216, sub. 578



- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica catastale F. 1030, P.lla 216, sub. 578
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Richiesta progetto ufficio Condono
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo metrico box auto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto pendenze nei confronti del Condominio Via Del Torraccio 222
- ✓ N° 11 Altri allegati - EE.II. - Modulo verifica iniziale Esperto (agg. 24-03-2017)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Torraccio n. 222, interno 12, piano S1
L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno del VI Municipio "Le Torri" e fa parte del Piano Particolareggiato Nucleo N. 26 DUE TORRI-VILLA VERDE. Il nucleo edilizio n. 26 ha un'estensione di 54 ha ed è composto da due zone denominate Due Torri e Villa Verde, con caratteristiche diverse, divise da aree con destinazione agricola. L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno della zona Villa Verde, che ha una superficie di circa 38,80 ha, con tipologia di edifici c.d. palazzine con uno stato di finitura e conservazione mediocre. La zona è per lo più residenziale e dista circa 2 Km dalla stazione della metro "C" di Grotte Celoni e dalla strada principale Via Casilina, alla quale vi si accede mediante la strada di collegamento Via delle due Torri. L'immobile nel quale è collocato il box auto oggetto della presente perizia, è stato realizzato abusivamente come individuato all'art. 6 dell'atto di compravendita del 10 marzo 2006 Rep. n. 657600, Racc. n. 27207 e rilasciata successivamente dal Comune di Roma in data 9 luglio 2001 n. 263227 concessione edilizia in sanatoria con domanda prot. n. 140157 del 30 giugno 1986. L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato, nel quale è collocato il box auto, al quale si accede mediante rampa carrabile. Ad oggi l'immobile è individuato al f. 1030, p.lla 216, sub. 578.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 216, Sub. 578, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona: -P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008 -Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le



modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. Inoltre ricade ne P.P.E. Nucleo ZO n. 26 "DUE TORRI - VILLA VERDE" nella "zona di completamento residenziale". -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 15.062,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1068/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.062,40

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Torraccio n. 222, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 216, Sub. 578, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	20,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato conservativo, in considerazione della sua destinazione d'uso. E' dotato di chiusura propria, costituita da serranda in metallo ed è accessibile dalla rampa carrabile posta a confine. E' dotato di impianto elettrico a vista e lampada a parete. Le pareti sono dipinte in parte di colore bianco ed il pavimento è in battuto di cemento. Il solaio è in lastre predalles, piane in calcestruzzo tralicciate.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno del VI Municipio "Le Torri" e fa parte del Piano Particolareggiato Nucleo N. 26 DUE TORRI-VILLA VERDE. Il nucleo edilizio n. 26 ha un'estensione di 54 ha ed è composto da due zone denominate Due Torri e Villa Verde, con caratteristiche diverse, divise da aree con destinazione agricola. L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno della zona Villa Verde, che ha una superficie di circa 38,80 ha, con tipologia di edifici c.d. palazzine con uno stato di finitura e conservazione mediocre. La zona è per lo più residenziale e dista circa 2 Km dalla stazione della metro "C" di Grotte Celoni e dalla strada principale Via Casilina, alla quale vi si accede mediante la strada di collegamento Via delle due Torri. L'immobile nel quale è collocato il box auto oggetto della presente perizia, è stato realizzato abusivamente come individuato all'art. 6 dell'atto di compravendita del 10 marzo 2006 Rep. n. 657600, Racc. n. 27207 e rilasciata successivamente dal Comune di Roma in data 9 luglio 2001 n. 263227 concessione edilizia in sanatoria con domanda prot. n. 140157 del 30 giugno 1986. L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato, nel quale è collocato il box auto, al quale si accede mediante rampa carrabile. Ad oggi l'immobile è individuato al f. 1030, p.la 216, sub. 578.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutato sig. **** Omissis **** nato a Roma il 25/02/1965 C.F.**** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della Società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** come comunicato dallo stesso in sede di sopralluogo.		

