
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Colletti Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 1129/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno A, piano S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno B, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno C, piano S1	7
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno D, piano S1	7
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno E, piano S1.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	15

Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 4	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	24

Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 5	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	29
Patti	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Lotto 5	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39

Lotto 3	39
Lotto 4	40
Lotto 5	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1129/2022 del R.G.E.....	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.862,60	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.124,65	41
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 25.258,60	42
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 45.297,35	42
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 44.412,50	43

INCARICO

In data 06/07/2023, il sottoscritto Arch. Colletti Stefania, con studio in Via Maurice Ravel, 347 - 00124 - Roma (RM), email archstefaniacolletti@gmail.com, PEC s.colletti@pec.archrm.it, Fax 06 50 91 82 47, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Giarre 38L, edificio A, interno A, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno B, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno C, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno D, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno E, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIARRE 38L, EDIFICIO A, INTERNO A, PIANO S1

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIARRE 38L, EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e

rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIARRE 38L, EDIFICIO A, INTERNO C, PIANO S1

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIARRE 38L, EDIFICIO A, INTERNO D, PIANO S1

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIARRE 38L, EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO S1

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata ed è suddiviso abusivamente in tre vani di cui uno dotato di wc;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno A, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolo di provenienza è in allegato con nota di trascrizione;

CONFINI

Il box auto "A" confina con rampa di accesso, Box n.19, box "B" e spazio di manovra;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 60 Rendita € 241,70 Piano S1
Dal 04/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 60 Superficie catastale 64 mq Rendita € 241,70 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1032	2034	67	6	C6	12	60	64 mq	241,7 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:
non sono stati realizzati tutti i tramezzi perimetrali che delimitano il box A, nè vi è un serranda di accesso privata;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti in locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti perimetrali e di porta di accesso privata;

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è all'interno di autorimessa al piano seminterrato di complesso residenziale costruito nel'2000 a struttura mista; L'accesso all'autorimessa è dotato di cancello automatico; l'altezza utile interna è di ml 3,14 circa; le caratteristiche costruttive prevalenti sono: pavimentazione di tipo industriale in cemento, pareti tinteggiati di bianco e soffitto rivestito di cartongesso tinteggiato; Il box è dotato di impianto elettrico esterno ed attacco idrico con pilozzo;

Si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sopralluogo effettuato in data 13/10/2023 e 15/11/2023;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta di Roma	21/06/2000	1601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/07/2000	59351	39264
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 1 aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/10/2022
Reg. gen. 139677 - Reg. part. 98514
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo: città da ristrutturare;
Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali
N.T.A. art.: 51-52-53

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La realizzazione dell'autorimessa su cui insiste il box è dovuta in forza della variante in corso d'opera depositata presso il Municipio con prot. 60399 del 16/10/2001(allegato 6); infatti il bene è parte di complesso residenziale realizzato in con concessione edilizia n. 784/c del 2000 e 389/c del 2011 (allegato 7); Non è stata mai inoltrata domanda di agibilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione;
le difformità riscontrate sono le seguenti:

- assenza delle tramezzature perimetrali che delimitano la proprietà e della relativa serranda;

In merito agli impianti si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Si allega il Regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (all.10);

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno B, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolo di provenienza è in allegato con nota di trascrizione;

CONFINI

Il box auto "B" confina con box "A", box C e spazio di manovra;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	52,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	3,14 m	S1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 04/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 52 Rendita € 209,47 Piano S1
Dal 03/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 52 Superficie catastale 53 mq Rendita € 209,47 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	2034	68	6	C6	12	52	53 mq	209,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:
non sono stati realizzati i tramezzi che delimitano il box B nè vi è un serranda di accesso privata;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti in locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti e di porta di accesso privata;

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è all'interno di autorimessa al piano seminterrato di complesso residenziale costruito nel'2000 a struttura mista; L'accesso all'autorimessa è dotato di cancello automatico;l'altezza utile interna è di ml 3,14; le caratteristiche costruttive prevalenti sono: pavimentazione di tipo industriale in cemento, pareti tinteggiati di bianco e soffitti rivestiti di controsoffitto tinteggiato; Il box è dotato di attacco idrico;

Si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sopralluogo effettuato in data 13/10/2023 e 15/11/2023

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta di Roma	21/06/2000	1601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/07/2000	59351	39264
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/10/2022
Reg. gen. 139677 - Reg. part. 98514
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo: città da ristrutturare;
Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali
N.T.A. art.: 51-52-53

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La realizzazione dell'autorimessa su cui insiste il box è dovuta in forza della variante in corso d'opera depositata presso il Municipio con prot. 60399 del 16/10/2001 (allegato 6); infatti il bene è parte di complesso residenziale realizzato con concessione edilizia n. 784/c del 2000 e 389/c del 2011 (allegato 7); Non è stata mai inoltrata domanda di agibilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; le difformità riscontrate sono le seguenti:

- assenza delle tramezzature perimetrali che delimitano la proprietà e della relativa serranda;

In merito agli impianti si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno C, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolo di provenienza è in allegato con nota di trascrizione;

CONFINI

Il box auto "C" confina con Box n."D", box "B" e spazio di manovra;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,14 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 10322, Part. 2034, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 34 Rendita € 136,96 Piano S1
Dal 04/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 34 Superficie catastale 38 mq Rendita € 136,96 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1032	2034	69	6	C6	12	34	38 mq	136,96 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:
non sono stati realizzati parte dei tramezzi che delimitano il box C nè vi è un serranda di accesso privata;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti in locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti e di porta di accesso privata;

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è all'interno di autorimessa al piano seminterrato di complesso residenziale costruito nel'2000 a struttura mista; L'accesso all'autorimessa è dotato di cancello automatico;l'altezza utile interna è di ml 3,14; le caratteristiche costruttive prevalenti sono: pavimentazione di tipo industriale in cemento, pareti tinteggiate di bianco e soffitto rivestito di cartongesso tinteggiato; Il box è dotato di attacco idrico ;

Si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sopralluogo effettuato in data 13/10/2023 e 15/11/2023

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta di Roma	21/06/2000	1601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		19/07/2000	59351	39264
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/10/2022
Reg. gen. 139677 - Reg. part. 98514
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo: città da ristrutturare;
Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali
N.T.A. art.: 51-52-53

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La realizzazione dell'autorimessa su cui insiste il box è dovuta in forza della variante in corso d'opera depositata presso il Municipio con prot. 60399 del 16/10/2001(allegato 6); infatti il bene è parte di complesso

residenziale realizzato forza con concessione edilizia n. 784/c del 2000 e 389/c del 2011 (allegato 7);
Non è stata mai inoltrata domanda di agibilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione;
le difformità riscontrate sono le seguenti:

- assenza delle tramezzature perimetrali che delimitano la proprietà e della relativa serranda;

In merito agli impianti si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno D, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolo di provenienza è in allegato con nota di trascrizione;

CONFINI

Il box auto "D" confina Box n."C", disimpegno e spazio di manovra;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,14 m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 70, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 57 Rendita € 229,62 Piano S1
Dal 04/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 70, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 57 Superficie catastale 61 mq Rendita € 229,62 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	2034	70	6	C6	12	57	61 mq	229,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:
non sono stati realizzati tutti tramezzi che delimitano il box D nè vi una serranda di accesso privata;
all'interno dell'area di pertinenza del box D è stato ricavato un vano più piccolo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti in locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti e di porta di accesso privata;

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è all'interno di autorimessa al piano seminterrato di complesso residenziale costruito nel'2000 a struttura mista; L'accesso all'autorimessa è dotato di cancello automatico;l'altezza utile interna è di ml 3,14; le caratteristiche costruttive prevalenti sono: pavimentazione di tipo industriale in cemento, pareti tinteggiati di bianco e soffitto rivestito in lastre di cartongesso tinteggiato; Il box è dotato di attacco idrico e impianto elettrico;

Si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sopralluogo effettuato in data 13/10/2023 e 15/11/2023

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta di Roma	21/06/2000	1601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/07/2000	59351	39264
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/10/2022
Reg. gen. 139677 - Reg. part. 98514
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo: città da ristrutturare;
Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali
N.T.A. art.: 51-52-53

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La realizzazione dell'autorimessa su cui insiste il box è dovuta in forza della variante in corso d'opera depositata presso il Municipio con prot. 60399 del 16/10/2001(allegato 6); infatti il bene è parte di complesso residenziale realizzato con concessione edilizia n. 784/c del 2000 e 389/c del 2011 (allegato 7); Non è stata mai inoltrata domanda di agibilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; le difformità riscontrate sono le seguenti:

- assenza delle tramezzature che delimitano la proprietà e della relativa serranda;
- presenza di tramezzatura realizzata senza titolo edilizio

In merito agli impianti si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Si allega il Regolamento di condominio con relative tabelle millesimali;

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno E, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolo di provenienza è in allegato con nota di trascrizione;

CONFINI

Il box auto "E" confina con rampa di accesso, con la rampa di accesso al piano seminterrato e spazio di manovra;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	61,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,14 m	S1
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 57 Rendita € 229,62 Piano S1
Dal 04/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 57 Superficie catastale 60 mq Rendita € 229,62 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	1032	2034	71	6	C6	12	57	60 mq	229,62 €	S1	
--	------	------	----	---	----	----	----	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:
la distribuzione planimetrica non corrisponde a quella documentata in catasto;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti in locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

I locali risultano in buone condizioni di manutenzione;

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è all'interno di autorimessa al piano seminterrato di complesso residenziale costruito nel'2000 a struttura mista; Si accede all'autorimessa sia tramite rampa e cancello carrabile automatico; l'altezza utile interna è di ml 3,14; è stato suddiviso in tre vani con le seguenti caratteristiche costruttive :
-vano 1 : la pavimentazione in cemento è stata ricoperta da pavimentazione galleggiante che crea un dislivello con lo spazio di manovra di circa cm 20; la tamponatura perimetrale interna è costituita da pannelli prefabbricati ed il soffitto è rivestito di pannelli in cartongesso; il vano è dotato di vani finestra a vasistas in

alluminio che affacciano sulla rampa condominiale e dei seguenti impianti: elettrico e citofonico;
 Vano 2: è un vano che confina con il vano 1 e vano 3 comunicante direttamente con lo spazio di manovra con pavimentazione industriale in cemento;
 vano 3: Le pareti perimetrali sono in muratura intonacata e tinteggiata di bianco, il soffitto è rivestito con cartongesso e l'impianto elettrico è canalizzato a vista; il vano è dotato di Wc con doccia;
 Si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sopralluogo effettuato in data 13/10/2023 e 15/11/2023

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta di Roma	21/06/2000	1601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/07/2000	59351	39264
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/10/2022
Reg. gen. 139677 - Reg. part. 98514
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo: città da ristrutturare;
Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali
N.T.A. art.: 51-52-53

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La realizzazione dell'autorimessa su cui insiste il box è dovuta in forza della variante in corso d'opera depositata presso il Municipio con prot. 60399 del 16/10/2001 (allegato 6); infatti il bene è parte di complesso residenziale realizzato in forza di concessione edilizia n. 784/c del 2000 e 389/c del 2011 (allegato 7); Non è stata mai inoltrata domanda di agibilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione;
le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa destinazione d'uso, distribuzione interna e presenza di wc;
 - assenza delle tramezzature perimetrali che delimitano parte della proprietà e della relativa serranda;
- In merito agli impianti si evidenzia che l'immobile insiste su autorimessa di superficie maggiore di mq 300 che non possiede ancora il certificato di prevenzioni incendi;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui si allega Regolamento e tabelle millesimali. (all.10)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno A, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.956,00
Per la stima si è utilizzato quello del valore di mercato: dalle ricerche di mercato si è riscontrato che in questa zona di Roma (Borghesiana) il valore dei box auto oscillano intorno a € 1200/mq, valore ricavato dagli annunci pubblicitari attualmente pubblicati sulle principali piattaforme; Considerando uno sconto di circa 16% sul prezzo di annuncio si ha un valore di mercato pari a circa € 1000/mq; per cui si avrà:
mq 60 X € 1000= € 60.000,00
Si deve tener conto dei seguenti gravami:
- degli oneri di regolarizzazione che includono gli oneri professionali per la pratica edilizia di ripristino

dello stato dei luoghi, l'oblazione e i diritti di segreteria il tutto pari a circa € 2.750,00 oltre oneri di legge;

- realizzazione delle opere edili di regolarizzazione urbanistica che sono state computate e stimate per circa € 3294,00 (all.9)

quindi si avrà: € 60.000,00- (€ 2.750,00+€ 3.294,00)= € 53.956,00 che rappresenta il valore di mercato del Box A;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno A, piano S1	60,00 mq	899,27 €/mq	€ 53.956,00	100,00%	€ 53.956,00
				Valore di stima:	€ 53.956,00

Valore di stima: € 53.956,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 45.862,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno B, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.029,00
Per la stima si è utilizzato quello del valore di mercato: dalle ricerche di mercato si è riscontrato che in questa zona di Roma (Borghesiana) il valore dei box auto oscillano intorno a € 1200/mq circa, valore ricavato dagli annunci pubblicitari attualmente pubblicati sulle principali piattaforme; Considerando uno sconto del 16% sul prezzo di annuncio si ha un valore di mercato pari a € 1000/mq; per cui si avrà: mq 52 X € 1000= € 52.000,00
Si deve tener conto dei seguenti gravami:
- degli oneri di regolarizzazione che includono gli oneri professionali per la pratica edilizia di ripristino, l'oblazione e i diritti di segreteria, il tutto pari a circa € 2750,00 oltre oneri di legge

- realizzazione delle opere edili di regolarizzazione urbanistica di ripristino dello stato legittimo che sono state computate (all. 9) e stimate per circa € 3293.30
quindi si avrà: € 52.000,00- (€ 2750,00+€ 3221,00)= € 46029,00 che rappresenta il valore di mercato del Box B

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno B, piano S1	52,00 mq	885,17 €/mq	€ 46.029,00	100,00%	€ 46.029,00
				Valore di stima:	€ 46.029,00

Valore di stima: € 46.029,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 39.124,65

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno C, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L;la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.716,00
Per la stima si è utilizzato quello del valore di mercato: dalle ricerche di mercato si è riscontrato che in questa zona di Roma (Borghesiana) il valore dei box auto oscillano intorno a € 1200/mq, valore ricavato dagli annunci pubblicitari attualmente pubblicati sulle principali piattaforme; Considerando uno sconto del 16% sul prezzo di annuncio si ha un valore di mercato pari a € 1000/mq; per cui si avrà:
mq 36 X € 1000= € 36.000,00
Si deve tener conto dei seguenti gravami:
- degli oneri di regolarizzazione che includono gli oneri professionali per la pratica edilizia , diritti di segreteria e l'oblazione, il tutto pari a circa € 2750,00 oltre oneri di legge;
- realizzazione delle opere edili di regolarizzazione urbanistica per ripristino stato dei luoghi che sono state computate (vedi allegato 9) e stimate per circa € 3.534,00

quindi si avrà: € 36.000,00- (€ 2.750,00+€ 3.534,00)= € 29.716,00 che rappresenta il valore di mercato del Box C

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno C, piano S1	36,00 mq	825,44 €/mq	€ 29.716,00	100,00%	€ 29.716,00
				Valore di stima:	€ 29.716,00

Valore di stima: € 29.716,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 25.258,60

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno D, piano S1

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 53.291,00

Per la stima si è utilizzato quello del valore di mercato: dalle ricerche di mercato si è riscontrato che in questa zona di Roma (Borghesiana) il valore dei box auto oscillano intorno a € 1200/mq, valore ricavato dagli annunci pubblicitari attualmente pubblicati sulle principali piattaforme; Considerando uno sconto del 16% sul prezzo di annuncio e di mercato si avrà:

mq 60 x €/mq 1000 = € 60.000,00;

Si deve tener conto dei seguenti gravami:

 - degli oneri di regolarizzazione che includono gli oneri professionali per la pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria, l'oblazione dovuta, il tutto pari a circa € 2750,00
 - realizzazione delle opere edili di regolarizzazione urbanistica che sono state computate (vedi allegato 9) e stimate per circa € 3959,00

quindi si avrà: € 60.000,00- (€ 2750+€ 3959)= € 53.291,00 che rappresenta il valore di mercato del

Box D

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno D, piano S1	60,00 mq	888,18 €/mq	€ 53.291,00	100,00%	€ 53.291,00
				Valore di stima:	€ 53.291,00

Valore di stima: € 53.291,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 45.297,35

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno E, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata ed è suddiviso abusivamente in tre vani di cui uno dotato di wc;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.250,00
Per la stima si è utilizzato quello del valore di mercato: dalle ricerche di mercato si è riscontrato che in questa zona di Roma (Borghesiana) il valore dei box auto oscillano intorno a € 1200/mq, valore ricavato dagli annunci pubblicitari attualmente pubblicati sulle principali piattaforme; Considerando uno sconto del 16% sul prezzo di annuncio si ha un valore di mercato pari a € 1000/mq; per cui si avrà:
mq 61 X € 1000 = € 61.000,00
Si deve tener conto dei seguenti gravami:
- degli oneri di regolarizzazione che includono gli oneri professionali per la pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria, l'oblazione dovuta, il tutto pari a circa € 2750,00
- realizzazione delle opere edili di regolarizzazione urbanistica che sono state computate (vedi allegato 9) e stimate per circa € 3959,00
quindi si avrà: € 61.000,00 - (€ 2750 + € 6.000,00) = € 52.250,00 che rappresenta il valore di mercato del

Box E

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno E, piano S1	61,00 mq	856,56 €/mq	€ 52.250,00	100,00%	€ 52.250,00
				Valore di stima:	€ 52.250,00

Valore di stima: € 52.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 44.412,50

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 10/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Colletti Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura CCRRII (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali (Aggiornamento al 13/10/2023)

- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Progetto allegato alla licenza edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titolo di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Computo metrico estimativo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno A, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sistema insediativo: città da ristrutturare; Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali N.T.A. art.: 51-52-53

Prezzo base d'asta: € 45.862,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno B, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sistema insediativo: città da ristrutturare; Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali N.T.A. art.: 51-52-53

Prezzo base d'asta: € 39.124,65

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno C, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sistema insediativo: città da ristrutturare; Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali N.T.A. art.: 51-52-53

Prezzo base d'asta: € 25.258,60

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno D, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sistema insediativo: città da ristrutturare; Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali N.T.A. art.: 51-52-53

Prezzo base d'asta: € 45.297,35

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno E, piano S1
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata ed è suddiviso abusivamente in tre vani di cui uno dotato di wc; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sistema insediativo: città da ristrutturare; Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali N.T.A. art.: 51-52-53

Prezzo base d'asta: € 44.412,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1129/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.862,60

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti perimetrali e di porta di accesso privata;		
Descrizione:	Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.124,65

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti e di porta di accesso privata;		
Descrizione:	Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.258,60

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti e di porta di accesso privata;		
Descrizione:	Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.297,35

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il locale risulta in buone condizioni ma privo di due pareti e di porta di accesso privata;		
Descrizione:	Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.412,50

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giarre 38L, edificio A, interno E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 2034, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	I locali risultano in buone condizioni di manutenzione;		
Descrizione:	Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di complesso residenziale, con ingresso da Via Giarre n.38L; la strada si diparte da Via Vermicino, arteria stradale di collegamento della zona "la Borghesiana" quartiere periferico sito nell'area est del Comune di Roma, fuori il GRA, e a sud della via Prenestina; le possibilità di parcheggio sono limitate. Il box è all'interno di autorimessa di mq 356 circa, a cui si accede tramite strada e rampa condominiale; il bene è privo di alcune tramezzature perimetrali che ne delimitano la superficie rispetto alle unità confinanti oltre che di porta di accesso privata ed è suddiviso abusivamente in tre vani di cui uno dotato di wc;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		