

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.000,00</b> .....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 20/12/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Posto auto all'interno del garage condominiale ubicato a Roma (RM) - Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), interno 12, piano S2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è un **posto auto** all'interno del garage condominiale ubicato nel Comune di Roma, nell'area nord della città, a ridosso della sponda sinistra del fiume Tevere, quartiere Parioli, municipio II, più precisamente in Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), piano S2, interno 12.



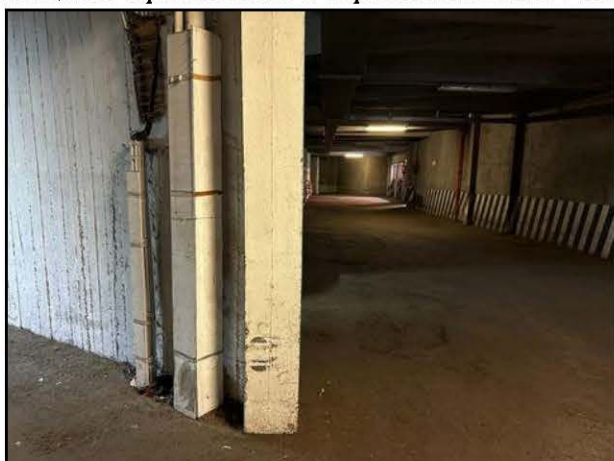
Esternamente il fabbricato signorile, rivestito in cortina, è composto di 8 piani fuoriterza e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.04.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli; nessuno era presente per la parte esecutata (come da verbale di sopralluogo che si allega).

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. A seguito di ricerche preventive lo scrivente ha accertato che l'immobile è privo di planimetria catastale. Si è quindi provveduto al rilievo dell'immobile e al suo inserimento, attraverso un DO.C.FA. negli atti catastali.

L'accesso al garage condominiale avviene dalla rampa relativa al fabbricato distinto dal civico 8 di Via Ettore Petrolini, si percorre il corridoio di distribuzione fino a raggiungere il posto auto distinto dal numero 12. Si tratta di un posto auto contrassegnato dal n.12 al piano S2. L'immobile, in sufficienti condizioni di manutenzione, non è perimetrato e la pavimentazione è in battuto di cemento.

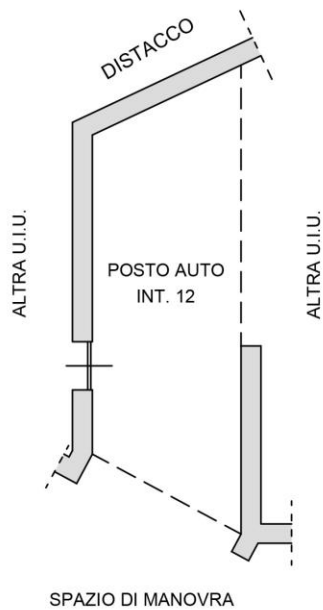


# PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Ettore Petrolini snc - Largo Leopoldo Fregoli snc

piano S2 - INT.12

## POSTO AUTO



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), interno 12, piano S2

### 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 \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

Il posto auto n.12 al piano S2 di Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), confina con il posto auto n.13, terrapieno, corridoio di accesso al piano interrato, rampa carrabile, salvo altri e più precisi confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto in garage condominiale	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	4,00 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio II nel quartiere "Parioli" il cui nome deriva dalla denominazione di "Monti Parioli", data a un gruppo di colline tufacee prima dell'urbanizzazione dell'area, avvenuta agli inizi del Novecento.

Il quartiere Parioli è fra i primi quindici sorti a Roma nel 1911 ed ufficialmente istituiti nel 1921. Il quartiere fu completato durante gli anni cinquanta.

La zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con altezze variabili, da 5 a 7 piani fuori terra, nelle immediate vicinanze Villa Ada Savoia, la Moschea, il complesso Olimpico, l'università Luiss Guido Carli.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità commerciale, terziaria ed abitativa, con tipologia residenziale prevalentemente signorile, avente:

- buon sistema viario con Viale Parioli a ovest, Via della Moschea a nord, Villa Ada a est, Via Salaria a sud;
- buoni i collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- buoni servizi commerciali, terziari turistico-ricettivi e artigianali.

La rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici grazie alle numerose linee TPL di superficie che servono la zona, dei principali servizi (banche, uffici postali, supermercati), ne fanno un insediamento di un certo interesse.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1900 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 531, Part. 137, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Rendita € 0,46 Piano S2
Dal 01/01/1992 al 09/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 531, Part. 137, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Rendita € 166,56 Piano S2
Dal 09/02/2001 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 531, Part. 137, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Rendita € 166,56 Piano S2
Dal 05/11/2013 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 531, Part. 137, Sub. 26, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 142,54 Piano S2

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
	531	137	26	3	C6	8	15 mq		142,54 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile de quo è privo di planimetria catastale.

Lo scrivente **ha provveduto ad effettuare DO.C.FA. per planimetria mancante.**

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

Dichiarazione protocollo n. RM0332849 del 29/05/2024	
Comune di Roma	
Via Ettore Petrolini civ. SC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Infante Pietro
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 531	Prov. Roma N. 13150
Particella: 137	
Subalterno: 26	

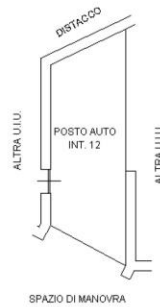
Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

DESTINAZIONE :    POSTO AUTO

PIANO :             S2

INT. :                12

H :                    4,00 ml



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 29/05/2024 - n. T168980 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 531 - Particella 137 - Subalterno 26 >  
VIA ETTORE PETROLINI n. SC Interno 12 Piano S2



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono e così costituito:

Altezza interna: H 4,00 mt.

Str. portanti: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti interne: intonacate.

Impianto idrico: assente.

Impianto termico: assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è nella disponibilità della parte eseguita.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2001 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmine Andretta	09/02/2001	3266	1386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	08/03/2001	12938	19701

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 19/01/2011  
Reg. gen. 4276 - Reg. part. 714  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)  
Iscritto a Roma il 20/09/2012  
Reg. gen. 92000 - Reg. part. 12817  
Importo: € 944.688,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 27/05/2013  
Reg. gen. 51388 - Reg. part. 7061  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 15/07/2013

Reg. gen. 70414 - Reg. part. 10031

Importo: € 200.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Sequestro Conservativo**

Trascritto a Roma il 24/05/2017

Reg. gen. 59847 - Reg. part. 40162

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/02/2023

Reg. gen. 20514 - Reg. part. 14466

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

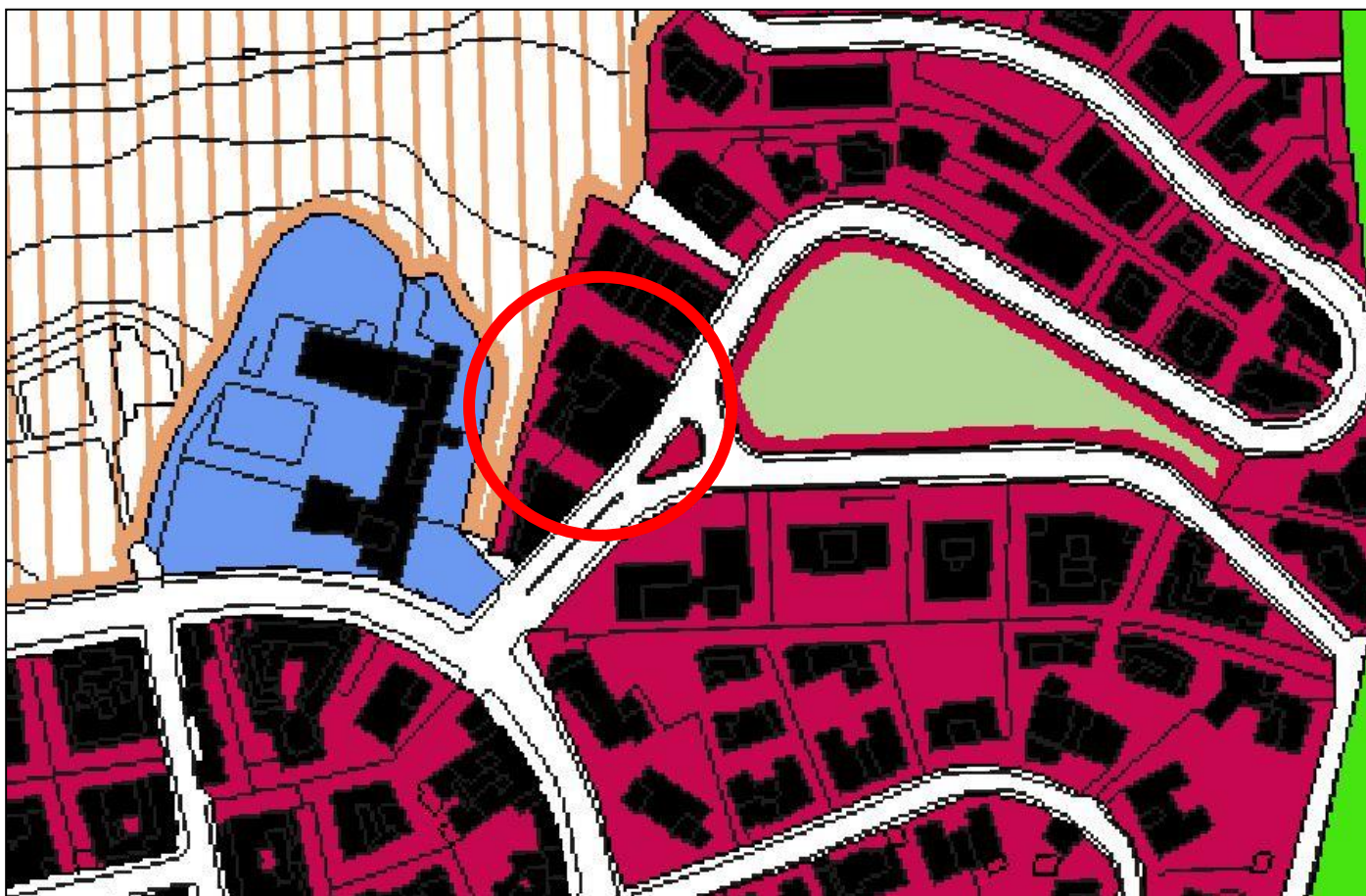
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7



In particolare, l'Art.32 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatasi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a. gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno alla superficie fondiaria;
  - b. gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito dalla Società a r.l. s.r.l. con

- progetto n.41769/1963 (licenza edilizia 195/D del 22.10.1964)
- variante progetto n.28418/1966 (licenza edilizia 1853 del 17.10.1966)

La Società a r.l. ha presentato **domanda prot. 56007/1966** per cui è stato rilasciato **certificato di abitabilità n.1060 del 13.11.1967**; si allega in copia insieme a tutto il fascicolo progettuale.

Nel fascicolo reperito presso l'archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, nel documento di assegnazione dei numeri civici prot. 271 del 12.01.1967 (Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata), il **toponimo che localizzava il fabbricato in cui l'immobile oggetto della procedura è ricompreso era Largo Leopoldo Fregoli n.8 per le abitazioni e n.9 per il cancello carrabile.**

**Si precisa inoltre che non è stato possibile paragonare il progetto allo stato dei luoghi in quanto nel fascicolo reperito le planimetrie sono assenti.**

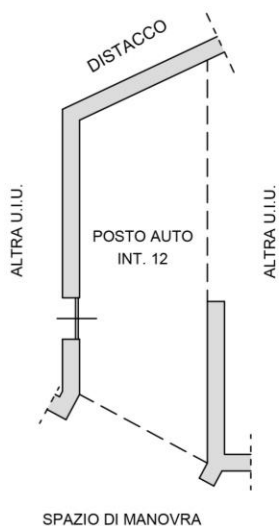
L'amministratore del condominio ha comunicato che il garage è privo di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

Lo scrivente dopo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto non esistono istanze.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il II municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 1229 prot. CB/2024/9723 del 26/01/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, si allega risposta negativa del municipio prot. CB/2024/19937 del 21.02.2024.

## PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Ettore Petrolini snc - Largo Leopoldo Fregoli snc  
piano S2 - INT.12  
POSTO AUTO



N. 1060

IL SINDACO DI ROMA



Vista la domanda N. 51007/66 protocollo XV, Ripartizione presentata da Soc. a.r.l.

Visti gli art. 22<sup>1</sup> del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanita del colossiana B autorizzato con progetto N. 41769/63 - di tipo medio della superficie Mq. 769 M<sup>3</sup> 25.000 sita in Via: Largo Leopoldo Trepoli 8

Versato in c/c 1/46000 L. 43.000 per Conc. Gov. bolletta N. 1480 Uff. Post. 12

DICHIARA

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VAN	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		uso abitan.	uso vari
III Scandoli	VARIO:	16	cauloni	1	magazzino	6	autor. private	1	pub. clava						-	-	21
III Scandoli	UFFICIO:	8	locati con 4 servizi	2	di posto									-	-	15	
II	VARIO:	6	box	1	lavatoio	1	adibizione privata							-	-	8	
I	ABITAZIONE	DOPPIERE													2	6	18
I	BOX:													-	-	6	
I	ABITAZIONE	1 (1 post. etc.)													1	7	13
Rialto	UFFICIO:	1								1		1		2	12	14	
I	ABITAZIONE	3 camere, WC e rif. bagno													3	15	17
II	"									2		1		3	15	17	
III	"									2		1		3	15	17	
altico	"									2		1		3	11	6	
partizi	Sporcero olo loco													-	-	8	
VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi nei contratti di locazione: che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita. La domanda idrica non risponde a quanto richiesto dall'art. 146 R. I. perché deve essere adeguata secondo le norme regolamentari. Si raccomanda l'attenzione delle Commissioni del Comitato V.V.F. di cui alla nota 70/11 del 11/1/63.

TASSA L. 95150  
BOLLETTA 13310

13/1/1966  
SINDACO

Il Capo dell'Ispezione Edilizia

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del "Condominio di Largo Fregoli n.8", non ci sono oneri condominiali insoluti.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), interno 12, piano S2

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 531, Part. 137, Sub. 26, Zc. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. Roma (Borsa Immobiliare Roma);
  - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
  - 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Q2 Parioli - Villaggio Olimpico: Boxes e posti auto: **3.200,00 €/mq** (Osservatorio delle quotazioni immobiliari di Roma I numero 2024).
  - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Semicentrale/PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE): Posti auto coperti: **3.000,00 €/mq** (Agenzia delle Entrate Baca Dati delle Quotazioni Immobiliari II semestre 2023).
  - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n.1: € 65.000,00 / 14,00 mq = 4.642,85 €/mq;
- Immobile paragonabile n.2: € 115.000,00 / 20,00 mq = 5.750,00 €/mq

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2 = (4.642,85 €/mq + 5.750,00€/mq) / 2 = 10.392,85 €/mq / 2 = 5.196,42 €/mq arrotondato a **5.200,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
 3.200,00 €/mq + 3.000,00 €/mq + 5.200,00 €/mq = 11.400,00 €/mq / 3 = **3.800,00 €/mq**

A parere dello scrivente a tale valore medio va aggiunto un coefficiente correttivo in aumento (1,05), in quanto il posto auto si trova in una zona ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico.

*(Marina Tamborrino "Come si stima il valore degli immobili" Monografie de il Sole 24ore)*

$3.800,00 \text{ €/mq} \times 1,05 = 3.990,00 \text{ €/mq}$  arrotondato a **4.000,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$15,00 \text{ mq} \times 4.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Largo Leopoldo Fregoli snc, interno 12, piano S2	15,00 mq	4.000,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti	5,00	%

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

€ 60.000,00 - 5% = € 57.000,00

***Valore finale di stima: € 57.000,00***

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

Roma, li 31/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità/abitabilità
- ✓ N° 5 Rilievo fotografico
- ✓ N° 2 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N°1 Fascicolo progettuale
- ✓ N° 2 Accesso agli atti municipio 2
- ✓ N°1 Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N°1 Quotazioni Borsa Immobiliare Roma
- ✓ N° 3 Immobili paragonabili
- ✓ N° 3 Documentazione condominiale
- ✓ N°1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riassuntiva

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), interno 12, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è un **posto auto all'interno del garage condominiale** di proprietà ubicato nel Comune di Roma, nell'area nord della città, a ridosso della sponda sinistra del fiume Tevere, quartiere Parioli, municipio II, più precisamente in Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), piano S2, interno 12.

Esternamente il fabbricato signorile, rivestito in cortina, è composto di 8 piani fuoriterza e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.04.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli; nessuno era presente per la parte esecutata.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. A seguito di ricerche preventive lo scrivente ha accertato che l'immobile è privo di planimetria catastale. Si è quindi provveduto al rilievo dell'immobile e al suo inserimento, attraverso un DO.C.FA. negli atti catastali.

L'accesso al garage condominiale avviene dalla rampa relativa al fabbricato distinto dal civico 8 di Via Ettore Petrolini, si percorre il corridoio di distribuzione fino a raggiungere il posto auto distinto dal numero 12.

Si tratta di un posto auto contrassegnato dal n.12 nel garage condominiale al piano S2. L'immobile non è perimetrato e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 531, Part. 137, Sub. 26, Zc. 3, Categoria C6

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

Art. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

**Prezzo base d'asta: € 57.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo Leopoldo Fregoli snc, (rampa carrabile accanto al civico 8), interno 12, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 531, Part. 137, Sub. 26, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un posto auto nel garage condominiale di proprietà del sig. **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, nell'area nord della città, a ridosso della sponda sinistra del fiume Tevere, quartiere Parioli, municipio II, più precisamente in Via Ettore Petrolini snc (rampa carrabile accanto al civico 8), piano S2, interno 12.</p> <p>Esternamente il fabbricato signorile, rivestito in cortina, è composto di 8 piani fuoriterra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11.04.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli; nessuno era presente per la parte esecutata.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. A seguito di ricerche preventive lo scrivente ha accertato che l'immobile è privo di planimetria catastale. Si è quindi provveduto al rilievo dell'immobile e al suo inserimento, attraverso un D.O.C.F.A. negli atti catastali.</p> <p>L'accesso al garage condominiale avviene dalla rampa relativa al fabbricato distinto dal civico 8 di Via Ettore Petrolini, si percorre il corridoio di distribuzione fino a raggiungere il posto auto disto dal numero 12.</p> <p>Si tratta di un posto auto contrassegnato dal n.12 nel garage condominiale al piano S2. L'immobile non è perimetrato e la pavimentazione è in battuto di cemento.</p>		