

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 1079/2020 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1079/2020 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.940,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 19/11/2021, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email [rosellafalcone@gmail.com](mailto:rosellafalcone@gmail.com) , PEC [ros.falcone@pec.archrm.it](mailto:ros.falcone@pec.archrm.it) , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Torraccio 222, interno 13, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Box auto situato al piano S1, con accesso da corsello e rampa scoperti, con accesso da Via del Torraccio 222.

L'unità immobiliare sorge nel quartiere di Torre Angela, all'interno del Municipio VI, a ridosso del Grande Raccordo Anulare nella zona compresa tra la Casilina a Nord e l'autostrada A1 a sud . La zona ha una destinazione prevalentemente residenziale.

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

## 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)  
Codice fiscale: **\*\*Omissis\*\***

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

- **\*\*Omissis\*\*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina a nord con il corsello di accesso ai garages, a sud con terrapieno, ad est con box di altra proprietà al sub 576, ad ovest con box di altra proprietà sub 578.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,70 mq	19,55 mq	1,00	19,55 mq	2,23 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura (*All.11\_Rilievo e determinazione superfici*).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>16/06/1980</b> al <b>04/01/2001</b>	<b>**Omissis**</b>	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1030, Part. 216 Qualità Terreno edificabile Superficie (ha are ca) 13,24
Dal <b>04/01/2001</b> al <b>04/01/2001</b>	<b>**Omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1030, Part. 216 Categoria C6 Piano S1
Dal <b>04/01/2001</b> al <b>12/11/2004</b>	<b>**Omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1030, Part. 216, Sub. 577, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 80,54 Piano S1
Dal <b>12/11/2004</b> al <b>16/04/2022</b>	<b>**Omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1030, Part. 216, Sub. 577, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 80,57 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
	1030	216	577	6	C6	12	20	21 mq	80,57 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e i documenti catastali (*All.02\_Visura catastale Fg 1030-Part 216-Sub577; All.03\_Planimetria catastale Fg 1030-Part 216-Sub577; All.05\_Elaborato planimetrico Fg 1030-Part 216*)

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione: il pavimento in battuto di cemento lisciato, si presenta integro, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la saracinesca di ingresso, in alluminio ed azionata manualmente, è funzionante. (*All.01\_Report fotografico sopralluogo marzo 2022*). E' presente impianto elettrico. All'interno del box sono presenti scaffalature metalliche con faldoni di documenti appartenenti all'esecutato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è realizzato al piano seminterrato di palazzina ad uso residenziale, al di sotto del piazzale destinato a posti auto scoperti ed antistante la palazzina medesima.

L'accesso avviene attraverso una rampa scoperta, con ingresso da Via del Torraccio. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con solai prefabbricati in c.a. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione: il pavimento in battuto di cemento lisciato, si presenta integro, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la saracinesca di ingresso, in alluminio ed azionata manualmente, è funzionante. (*All.01\_Report fotografico sopralluogo marzo 2022*). E' presente impianto elettrico. All'interno del box sono presenti scaffalature metalliche con faldoni di documenti appartenenti all'esecutato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **\*\*Omissis\*\***, esecutato nella presente procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1980 al 04/01/2001	**Omissis**	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**Omissis**	26/06/1980	2463	
Dal 03/01/2001 al 04/01/2011	**Omissis**	<b>Successione testamentaria e trascrizione accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 04/01/2001 al 12/11/2004	**Omissis**	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**Omissis**	04/01/2001	2920	
Dal 12/11/2004 al 16/04/2022	**Omissis**	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**Omissis**	12/11/2004	618405	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (*All.08\_Atto Notaio Perrotta Rep. n.2463 del 26-06-1980; All.09\_Atto Notaio D'Agostino Rep. n.618405 del 12-11-2004; All.10\_Atto Notaio Andretta Rep. n.2920 del 04-01-2001*)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 22/11/2004  
Reg. gen. 142654 - Reg. part. 37445  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*Omissis\*\*  
Contro \*\*Omissis\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 30/06/2011  
Reg. gen. 78807 - Reg. part. 16104  
Importo: € 100.000,00  
A favore di **\*\*Omissis\*\***.  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Roma il 28/04/2015  
Reg. gen. 40960 - Reg. part. 6374  
Importo: € 990.177,86  
A favore di **\*\*Omissis\*\***.  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 25/11/2020  
Reg. gen. 121989 - Reg. part. 8311  
A favore di **\*\*Omissis\*\***  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

- In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:
  - Sistema insediativo "Città da ristrutturare", Tessuto "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" - Cod. 13 "Via del Torraccio"
- In base al P.T.P.R. l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:
  - Tav. A "Sistemi e ambiti del Paesaggio": Paesaggio degli insediamenti urbani"
  - Tav. B "Beni paesaggistici": Ricognizione delle aree tutelate per Legge D. Lgs 42/2004 Art. 134 Co. L lett. B - m: Protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto"

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza /concessione edilizia: è stata presentata domanda di Condono n. 140157 in data 30/06/1986 ed è stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 263227 dal Comune di Roma, in data 09 luglio 2001 (*All.06\_Progetto domanda conc. in sanat. n140157 del 30-06-86; All.07\_Concessione in sanatoria n. 263224 del 09-07-2001*).

Tale concessione riguarda la palazzina residenziale, mentre l'area su cui insistono i garage risulta indicata come "Area urbana" Sub. 02. Il blocco di autorimesse posto al piano S1 viene verosimilmente costruito successivamente; nella visura storica catastale risulta, relativamente al Sub. 577 oggetto di pignoramento, una "Variazione della destinazione" del 23/01/2002 protocollo n. 65079 in atti dal 23/01/2002 AREA URBANA/POSTO AUTO (n. 1910.1/2002) ed una successiva Ultimazione di

fabbricato urbano del 27/03/2002 protocollo n. 277573 in atti dal 27/03/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16484.1/2002).

Nell'atto di compravendita tra la Soc. ed il Sig., il fabbricato risulta "in costruzione".

Il fascicolo presente presso l'Ufficio Condono non contiene disegni relativi alla realizzazione del box e del piano sottostrada, non si può stabilire pertanto se siano presenti opere abusive non condonate. Non è quindi accertare la regolarità edilizia del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Torraccio 222, interno 13, piano S1  
Box auto situato al piano S1, con accesso da corsello e rampa scoperti, con accesso da Via del Torraccio 222. L'unità immobiliare sorge nel quartiere di Torre Angela, all'interno del Municipio VI, a ridosso del Grande Raccordo Anulare. La zona ha una destinazione prevalentemente residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 216, Sub. 577, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.617,50, da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore dell'immobile descritto, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2021
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "Torre Angela" un valore di quotazione per box auto pari a €/Mq 900,00.
2. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, ed in riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq

750,00 ed €/Mq 1.250,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene, delle sue caratteristiche costruttive e del suo stato manutentivo, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 850,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via del Torraccio 222, interno 13, piano S1	19,55 mq	850,00 €/mq	€ 16.617,50	100,00%	€ 16.617,50
Valore di stima:					€ 16.617,50

Valore di stima: € 16.600,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti (10%) - Art. 568 Cpc	10,00	%

**Valore finale di stima: € 14.940,00**

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 05/05/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Falcone Rosella

## **ELENCO ALLEGATI:**

- All.01\_Report fotografico sopralluogo marzo 2022
- All.02\_Visura catastale Fg 1030-Part 216-Sub577
- All.03\_Planimetria catastale Fg 1030-Part 216-Sub577
- All.04\_Estratto di mappa Fg 1030-Part 216
- All.05\_Elaborato planimetrico Fg 1030-Part 216
- All.06\_Progetto domanda conc. in sanat. n140157 del 30-06-86
- All.07\_Concessione in sanatoria n. 263224 del 09-07-2001
- All.08\_Atto Notaio Perrotta Rep. n.2463 del 26-06-1980
- All.09\_Atto Notaio D'Agostino Rep. n.618405 del 12-11-2004
- All.09\_Atto Notaio D'Agostino Rep. n.618405 del 12-11-2004
- All.10\_Atto Notaio Andretta Rep. n.2920 del 04-01-2001
- All.11\_Rilievo e determinazione superfici
- All.12\_Ispezione ipotecaria Fg 1030 Part 216 Sub 577

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Torraccio 222, interno 13, piano S1  
Box auto situato al piano S1, con accesso da corsello e rampa scoperti, con accesso da Via del Torraccio 222. L'unità immobiliare sorge nel quartiere di Torre Angela, all'interno del Municipio VI, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, nella zona compresa tra la Casilina a Nord e l'autostrada A1 a sud. La zona ha una destinazione prevalentemente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 216, Sub. 577, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica:

- In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:
  - Sistema insediativo "Città da ristrutturare", Tessuto "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" - Cod. 13 "Via del Torraccio"
- In base al P.T.P.R. l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:
  - Tav. A "Sistemi e ambiti del Paesaggio": Paesaggio degli insediamenti urbani"
  - Tav. B "Beni paesaggistici": Ricognizione delle aree tutelate per Legge D. Lgs 42/2004 Art. 134 Co. L lett. B - m: Protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto"

**Prezzo base d'asta: € 14.940,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1079/2020 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.940,00**

---

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via del Torraccio 222, interno 13, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 216, Sub. 577, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione: il pavimento in battuto di cemento liscio, si presenta integro, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la saracinesca di ingresso, in alluminio ed azionata manualmente, è funzionante. (All.01_Report fotografico sopralluogo marzo 2022). E' presente impianto elettrico. All'interno del box sono presenti scaffalature metalliche con faldoni di documenti appartenenti all'esecutato.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto situato al piano S1, con accesso da corsello e rampa scoperti, con accesso da Via del Torraccio 222. L'unità immobiliare sorge nel quartiere di Torre Angela, all'interno del Municipio VI, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, nella zona compresa tra la Casilina a Nord e l'autostrada A1 a sud. La zona ha una destinazione prevalentemente residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig. <b>**Omissis**</b> , esecutato nella presente procedura.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 22/11/2004  
Reg. gen. 142654 - Reg. part. 37445  
A favore di **\*\*Omissis\*\***  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 30/06/2011  
Reg. gen. 78807 - Reg. part. 16104  
A favore di **\*\*Omissis\*\***.  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Roma il 28/04/2015  
Reg. gen. 40960 - Reg. part. 6374  
A favore di **\*\*Omissis\*\***  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 25/11/2020  
Reg. gen. 121989 - Reg. part. 8311  
A favore di **\*\*Omissis\*\***  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura