
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 1222/2022 del R.G.E.

contro

,

,



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1.....	5
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	20



Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	39



Lotto 3	42
Lotto 4	44
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	48
Lotto 4	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1222/2022 del R.G.E.....	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 8.100,00	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.650,00	49
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.100,00	49
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.100,00	50



INCARICO

In data 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. 347 8457680, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2023 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 Ciminà 4, interno U/4, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIMINÀ 4, INTERNO U/4, PIANO S1

Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIMINÀ 4, INTERNO U/4, PIANO S1

Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIMINÀ 4, INTERNO U/4, PIANO S1

Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIMINÀ 4, INTERNO U/4, PIANO S1

Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, 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:

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

Il box confina con la rampa di accesso e i box individuati dai subalterni catastali 69 e 71

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,60 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1988 al 05/07/2004	*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 20.630 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/07/2004 al 11/08/2005	*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 17.000 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/08/2005 al 27/03/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 15.762 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/03/2006 al 21/04/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8864 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 12.595 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/04/2006 al 14/07/2008	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI fino al 04/07/2007 poi COMUNE DI ROMA	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8882 Qualità ente urbano Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/07/2008 al 17/10/2008	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9045 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 2.026 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 17/10/2008 al 25/07/2024	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 70, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,20 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8864 del foglio 1023 viene variata dalla superficie di mq 12.595 (di cui cronistoria catastale sopra riportata - vedasi All. 6)) alla superficie di mq 23.745, poichè in essa viene inglobata la particella 8733 del foglio 1023

CRONISTORIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 8733 DEL FOGLIO 1023 (All. 7)



- Dal 14/07/1999 al 07/06/2000
PROPRIETA',*****
Catasto TERRENI
Fg. 1023, Part. 8185
Qualità FU DA ACCERTARE
Superficie mq36.233
Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 07/06/2000 al 05/07/2004
PROPRIETA',*****
Catasto TERRENI
Fg. 1023, Part. 8185
Qualità FU DA ACCERTARE
Superficie mq17.745
Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 05/07/2004 al 21/04/2006
PROPRIETA',*****
FINO AL 30/07/2004 poi COMUNE DI
ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
Catasto TERRENI
Fg. 1023, Part. 8733
Qualità FU DA ACCERTARE
Superficie mq11.150
Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9045	70	6	C6	13		18 mq	75,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



Si precisa che lo stabile di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione di stima, non si è ancor dotato di Regolamento condominiale ed è in corso la redazione dei millesimi;

Per tale motivo non è stato possibile utilizzare il simulatore di calcolo, messo a disposizione sul sito del Comune di Roma, per la valutazione del valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

La sottoscritta ha quindi provveduto alla stima del valore dell'immobile, detraendo una quota forfettaria pari al 40€ del valore ottenuto per la piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in buono stato conservativo

Si segnala la assenza di corrente propria; il bene, attualmente utilizzato da terzi senza titolo, è stato collegato ad altro contatore elettrico

PARTI COMUNI

Rampa di accesso ai box

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENNARO MARICONDA	10/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	*****	ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°



	*****	FULVIO MECENATE	20/06/2003	11559	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	ATTO AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 04/07/2007	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01057861005	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 29/07/2024	***** ** - ***** * , proprietà superficiaria e COMUNE DI ROMA, proprietà dell'area Codice Fiscale/P.IVA: 03004030585	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI		COMUNE DI ROMA	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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;

Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8733 del foglio 1023 viene inglobata nella particella 8864 del foglio 1023 (di cui provenienza ventennale sopra riportata)

PROVENIENZA VENTENNALE della particella 8733 foglio 1023

PERIODO
Dal 11/07/1978 al 30/07/2004

ATTO
Compravendita del 11/07/1978, rogante Gennaro Mariconda rep. 2820;

TITOLARI

1. *****)
nato *****
Diritto di: Proprieta' per 1/4
2. *****)
nata *****
Diritto di: Proprieta' per 1/4
3. *****
nata a *****
Diritto di: Proprieta' per 1/4
4. *****
(CF *****
nato *****
Diritto di: Proprieta' per 1/4

* * *

PERIODO
Dal 30/07/2004 al 30/07/2004

ATTO: AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

TITOLARI
COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; proprietà per 1/1

* * *

PERIODO
Dal 30/07/2004 al 04/07/2007

ATTO: VOLTURA D'UFFICIO



TITOLARI
COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI;
proprietà per 1/1

* * *

PERIODO
Dal 30/07/2004 al 29/07/2024

ATTO
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TITOLARI

dell'area

, proprietà superficiaria e COMUNE DI ROMA, proprietà

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/12/2020
Reg. gen. 127893 - Reg. part. 22401
Quota: 1/1
Importo: € 227.361,21
A favore di *****

Contro *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 11/01/2023
Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2150
A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato
SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

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.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza del PDC 450 prot. 28484 del 12/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il box corrisponde alla planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.133,79

Alla data 00/08/2024 risulta un debito verso il condominio pari ad € 2.133,79 - relativo ai 4 box di proprietà della *****

Si segnala che lo stabile non è dotato di regolamento condominiale

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, 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:

- *****
***** (Proprietà superficciaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficciaria 1/1)

CONFINI

Il box confina con la rampa di accesso e i box individuati dai subalterni catastali 80 e 82

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	18,00 mq	1	17,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1988 al 05/07/2004	*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 20.630 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/07/2004 al 11/08/2005	***** poi COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 17.000 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/08/2005 al 27/03/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 15.762 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/03/2006 al 21/04/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8864 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 12.595 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/04/2006 al 14/07/2008	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI fino al 04/07/2007 poi COMUNE DI ROMA	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8882 Qualità ente urbano Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/07/2008 al 17/10/2008	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9045 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 2.026 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 17/10/2008 al 25/07/2024	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 81, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 75,20 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8864 del foglio 1023 viene variata dalla superficie di mq 12.595 (di cui cronistoria catastale sopra riportata - vedasi All. 6)) alla superficie di mq 23.745, poichè in essa viene inglobata la particella 8733 del foglio 1023

CRONISTORIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 8733 DEL FOGLIO 1023 (All. 7)

- Dal 14/07/1999 al 07/06/2000

PROPRIETA'*****

Catasto TERRENI

Fg. 1023, Part. 8185

Qualità FU DA ACCERTARE



Superficie mq36.233
Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 07/06/2000 al 05/07/2004

PROPRIETA'*****

Catasto TERRENI

Fg. 1023, Part. 8185

Qualità FU DA ACCERTARE

Superficie mq17.745

Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 05/07/2004 al 21/04/2006

PROPRIETA'*****

FINO AL 30/07/2004 poi COMUNE DI

ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Catasto TERRENI

Fg. 1023, Part. 8733

Qualità FU DA ACCERTARE

Superficie mq11.150

Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9045	81	6	C6	13		17 mq	75,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che lo stabile di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione di stima, non si è ancor dotato di Regolamento condominiale ed è in corso la redazione dei millesimi;

Per tale motivo non è stato possibile utilizzare il simulatore di calcolo, messo a disposizione sul sito del Comune di Roma, per la valutazione del valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà; La sottoscritta ha quindi provveduto alla stima del valore dell'immobile, detraendo una quota forfettaria pari al 40€ del valore ottenuto per la piena proprietà.



STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in pessimo stato conservativo. L'interno risulta bruciato

PARTI COMUNI

Rampa di accesso ai box

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENNARO MARICONDA	10/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	*****	ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
FULVIO MECENATE	20/06/2003			11559	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	ATTO AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 04/07/2007	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01057861005	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 29/07/2024	***** , proprietà superficiaria e COMUNE DI ROMA, proprietà dell'area Codice Fiscale/P.IVA: 03004030585	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI		COMUNE DI ROMA	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;



Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8733 del foglio 1023 viene inglobata nella particella 8864 del foglio 1023 (di cui provenienza ventennale sopra riportata)

PROVENIENZA VENTENNALE della particella 8733 foglio 1023

PERIODO

Dal 11/07/1978 al 30/07/2004

ATTO

Compravendita del 11/07/1978, rogante Gennaro Mariconda rep. 2820;

TITOLARI

1. *****

nato a *****)

Diritto di: Proprieta' per 1/4

2. *****)

nata *****

Diritto di: Proprieta' per 1/4

3. *****

nata a *****

Diritto di: Proprieta' per 1/4

4. *****

nato a *****)

Diritto di: Proprieta' per 1/4

* * *

PERIODO

Dal 30/07/2004 al 30/07/2004

ATTO: AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

TITOLARI

COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; proprietà per 1/1

* * *

PERIODO

Dal 30/07/2004 al 04/07/2007

ATTO: VOLTURA D'UFFICIO

TITOLARI

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI;
proprietà per 1/1

* * *

PERIODO

Dal 30/07/2004 al 29/07/2024



ATTO
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TITOLARI

dell'area

, proprietà superficiaria e COMUNE DI ROMA, proprietà

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/12/2020
Reg. gen. 127893 - Reg. part. 22401
Quota: 1/1
Importo: € 227.361,21
A favore di *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 11/01/2023
Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2150
A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato
SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

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.



Il complesso immobiliare è stato edificato in forza del PDC 450 prot. 28484 del 12/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il box corrisponde alla planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.133,79

Alla data 00/08/2024 risulta un debito verso il condominio pari ad € 2.133,79 - relativo ai 4 box di proprietà della*****

Si segnala che lo stabile non è dotato di regolamento condominiale

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, 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:

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

Il box confina con la rampa di accesso e i box individuati dai subalterni catastali 81 e 83

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,60 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1988 al 05/07/2004	*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 20.630 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/07/2004 al 11/08/2005	***** poi COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 17.000 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00



Dal 11/08/2005 al 27/03/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 15.762 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/03/2006 al 21/04/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8864 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 12.595 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/04/2006 al 14/07/2008	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI fino al 04/07/2007 poi COMUNE DI ROMA	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8882 Qualità ente urbano Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/07/2008 al 17/10/2008	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9045 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 2.026 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 17/10/2008 al 25/07/2024	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 82, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,20 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8864 del foglio 1023 viene variata dalla superficie di mq 12.595 (di cui cronistoria catastale sopra riportata - vedasi All. 6)) alla superficie di mq 23.745, poichè in essa viene inglobata la particella 8733 del foglio 1023

CRONISTORIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 8733 DEL FOGLIO 1023 (All. 7)

- Dal 14/07/1999 al 07/06/2000
 PROPRIETA' *****
 Catasto TERRENI
 Fg. 1023, Part. 8185
 Qualità FU DA ACCERTARE
 Superficie mq36.233
 Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 07/06/2000 al 05/07/2004
 PROPRIETA' *****
 Catasto TERRENI
 Fg. 1023, Part. 8185
 Qualità FU DA ACCERTARE
 Superficie mq17.745
 Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 05/07/2004 al 21/04/2006



PROPRIETA' *****

FINO AL 30/07/2004 poi COMUNE DI

ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Catasto TERRENI

Fg. 1023, Part. 8733

Qualità FU DA ACCERTARE

Superficie mq11.150

Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9045	82	6	C6	13		18 mq	75,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che lo stabile di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione di stima, non si è ancor dotato di Regolamento condominiale ed è in corso la redazione dei millesimi;

Per tale motivo non è stato possibile utilizzare il simulatore di calcolo, messo a disposizione sul sito del Comune di Roma, per la valutazione del valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà; La sottoscritta ha quindi provveduto alla stima del valore dell'immobile, detraendo una quota forfettaria pari al 40€ del valore ottenuto per la piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in buono stato conservativo

Si segnala la assenza di corrente propria; il bene, attualmente utilizzato da terzi senza titolo, è stato collegato ad altro contatore elettrico

PARTI COMUNI



Rampa di accesso ai box

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENNARO MARICONDA	10/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	*****	ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
FULVIO MECENATE	20/06/2003			11559	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586			ATTO AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 04/07/2007	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01057861005	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 29/07/2024	***** , proprietà superficiaria e COMUNE DI ROMA, proprietà dell'area Codice Fiscale/P.IVA: 03004030585	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI		COMUNE DI ROMA	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8733 del foglio 1023 viene inglobata nella particella 8864 del foglio 1023 (di cui provenienza ventennale sopra riportata)

PROVENIENZA VENTENNALE della particella 8733 foglio 1023

PERIODO
Dal 11/07/1978 al 30/07/2004

ATTO



Compravendita del 11/07/1978, rogante Gennaro Mariconda rep. 2820;

TITOLARI

1.*****

)

nato *****

Diritto di: Proprieta' per 1/4

2.*****

Diritto di: Proprieta' per 1/4

3.*****

Diritto di: Proprieta' per 1/4

4.*****

nato *****

Diritto di: Proprieta' per 1/4

* * *

PERIODO

Dal 30/07/2004 al 30/07/2004

ATTO: AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

TITOLARI

COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; propriet  per 1/1

* * *

PERIODO

Dal 30/07/2004 al 04/07/2007

ATTO: VOLTURA D'UFFICIO

TITOLARI

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI;
propriet  per 1/1

* * *

PERIODO

Dal 30/07/2004 al 29/07/2024

ATTO

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TITOLARI

dell'area

, propriet  superficiaria e COMUNE DI ROMA, propriet 



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/12/2020
Reg. gen. 127893 - Reg. part. 22401
Quota: 1/1
Importo: € 227.361,21
A favore di *****

Contro *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 11/01/2023
Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2150
A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato
SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

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.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza del PDC 450 prot. 28484 del 12/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Il box corrisponde alla planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.133,79

Alla data 00/08/2024 risulta un debito verso il condominio pari ad € 2.133,79 - relativo ai 4 box di proprietà della *****

Si segnala che lo stabile non è dotato di regolamento condominiale

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, 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:

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)



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

• *****

(Proprietà superficciaria 1/1)

CONFINI

Il box confina con la rampa di accesso su due lati ed il box individuato dal subalterno catastale 82

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,60 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1988 al 05/07/2004	*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 2335 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 20.630 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/07/2004 al 11/08/2005	***** **** poi COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8730 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 17.000 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/08/2005 al 27/03/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8785 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 15.762 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/03/2006 al 21/04/2006	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8864 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 12.595



		Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/04/2006 al 14/07/2008	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI fino al 04/07/2007 poi COMUNE DI ROMA	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 8882 Qualità ente urbano Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/07/2008 al 17/10/2008	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Terreni Fg. 1023, Part. 9045 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) mq 2.026 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 17/10/2008 al 25/07/2024	COMUNE DI ROMA e*****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 83, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,20 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8864 del foglio 1023 viene variata dalla superficie di mq 12.595 (di cui cronistoria catastale sopra riportata - vedasi All. 6)) alla superficie di mq 23.745, poichè in essa viene inglobata la particella 8733 del foglio 1023

CRONISTORIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 8733 DEL FOGLIO 1023 (All. 7)

- Dal 14/07/1999 al 07/06/2000
 PROPRIETA' *****
 Catasto TERRENI
 Fg. 1023, Part. 8185
 Qualità FU DA ACCERTARE
 Superficie mq36.233
 Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 07/06/2000 al 05/07/2004
 PROPRIETA' *****
 Catasto TERRENI
 Fg. 1023, Part. 8185
 Qualità FU DA ACCERTARE
 Superficie mq17.745
 Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

- Dal 05/07/2004 al 21/04/2006
 PROPRIETA' *****
 ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
 Catasto TERRENI
 Fg. 1023, Part. 8733
 Qualità FU DA ACCERTARE
 Superficie mq11.150
 Reddito dominicale €0,00 / Reddito agrario €0,00

FINO AL 30/07/2004 poi COMUNE DI



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	9045	83	6	C6	13		18 mq	75,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che lo stabile di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione di stima, non si è ancor dotato di Regolamento condominiale ed è in corso la redazione dei millesimi;

Per tale motivo non è stato possibile utilizzare il simulatore di calcolo, messo a disposizione sul sito del Comune di Roma, per la valutazione del valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà; La sottoscritta ha quindi provveduto alla stima del valore dell'immobile, detraendo una quota forfettaria pari al 40€ del valore ottenuto per la piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in buono stato conservativo

Si segnala la assenza di corrente propria; il bene, attualmente utilizzato da terzi senza titolo, è stato collegato ad altro contatore elettrico

PARTI COMUNI

Rampa di accesso ai box

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1978 al 20/06/2003	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENNARO MARICONDA	10/09/1978	3096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/06/2003 al 30/07/2004	*****	ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
FULVIO MECENATE	20/06/2003			11559	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2004 al 30/07/2004	COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586			ATTO AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/07/2004 al	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX	VOLTURA D'UFFICIO	



04/07/2007	POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI; proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01057861005	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 29/07/2024	***** , proprietà superficiaria e COMUNE DI ROMA, proprietà dell'area Codice Fiscale/P.IVA: 03004030585	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI		COMUNE DI ROMA	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

Si precisa che con il FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 21/04/2006 la particella 8733 del foglio 1023 viene inglobata nella particella 8864 del foglio 1023 (di cui provenienza ventennale sopra riportata)

PROVENIENZA VENTENNALE della particella 8733 foglio 1023

PERIODO
Dal 11/07/1978 al 30/07/2004

ATTO
Compravendita del 11/07/1978, rogante Gennaro Mariconda rep. 2820;

TITOLARI
1. *****

Diritto di: Proprieta' per 1/4
2. *****



Diritto di: Proprieta' per 1/4
3.*****

Diritto di: Proprieta' per 1/4
4.*****

Diritto di: Proprieta' per 1/4

* * *

PERIODO
Dal 30/07/2004 al 30/07/2004

ATTO: AMMINISTRATIVO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

TITOLARI
COMUNE DI ROMA CAMPIDOGLIO; proprietà per 1/1

* * *

PERIODO
Dal 30/07/2004 al 04/07/2007

ATTO: VOLTURA D'UFFICIO

TITOLARI
COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI;
proprietà per 1/1

* * *

PERIODO
Dal 30/07/2004 al 29/07/2024

ATTO
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TITOLARI

dell'area

, proprietà superficaria e COMUNE DI ROMA, proprietà

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/12/2020
Reg. gen. 127893 - Reg. part. 22401
Quota: 1/1
Importo: € 227.361,21
A favore di *****

Contro *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 11/01/2023
Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2150
A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato
SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

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.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza del PDC 450 prot. 28484 del 12/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il box corrisponde alla planimetria catastale



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.133,79

Alla data 00/08/2024 risulta un debito verso il condominio pari ad € 2.133,79 - relativo ai 4 box di proprietà della *****

Si segnala che lo stabile non è dotato di regolamento condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
Proprietà superficaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.100,00
Si segnala che dal 16/12/2005 con la L.246/2005 semplificazione, i parcheggi e i box sono trasferibili autonomamente dalle altre unità immobiliari presenti nello stesso fabbricato.

* * *

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 40594/21456 del 07/04/2006, la ***** ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 LEGGE 865/71, finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia agevolata su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona C25 BORGHERIANA PANTANO comparto F

La concessione è stata rilasciata per interventi finanziati con fondo regionale di cui alla D.G.R. Lazio n.136 del 14/02/2005, per un corrispettivo totale di €678.841,16, di cui quota provvisoria con polizza fideiussoria di €227.361,21 emessa il 20/04/2006 da *****

Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione permanente, come da atto d'obbligo unilaterale



REPERTORIO N.40592 RACCOLTA N.21454 (All. 2) stipulato dalla***** con la Regione Lazio, per la fruizione dei benefici contributivi di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 2523 del 27/12/2001 e DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N.527 DEL 20 GIUGNO 2003; tale vincolo sarà assunto dall'acquirente

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 18 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (06/04/2105).

Nella convenzione del 2006 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 1320,94 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%

Le cessioni potranno avere luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata / convenzionata

* * *

Nello specifico, relativamente ai beni oggetto della presente perizia, si rileva dalla convenzione stipulata con il Comune di Roma che "LE SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI VERRANNO VALUTATE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

MASSIMO DI CESSIONE IN MISURA NON SUPERIORE AL 60% (...) LE ULTERIORI PORZIONI IMMOBILIARI, DA DESTINARSI AD AUTORIMESSE O POSTI AUTO, CHE VENISSERO EVENTUALMENTE REALIZZATE OLTRE A QUELLE OBBLIGATORIAMENTE PREVISTE DAGLI STANDARDS URBANISTICI, POTRANNO ESSERE CEDUTE, OVVERO LOCATE, ANCHE A SOGGETTI CHE NON SIANO PROPRIETARI DI CUBATURE RESIDENZIALI O COMMERCIALI (E QUINDI NON ACCESSORIE) ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO CHE SI COSTITUIRA'

* * *

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 11a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Si precisa che non è stato possibile usufruire del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma, poichè questo va utilizzato sia sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia che sulla base delle tabelle millesimali condominiali, le quali però non sono ancora state redatte dal condominio

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 11b), ha stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

* * *



Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria del box in oggetto, detraendo una quota pari al 40% dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Borghesiana Pantano, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €750,00 €/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €13.500,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
€13.500 x 40% = €8100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1	18,00 mq	750,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 8.100,00

Valore di stima: € 8.100,00

Valore finale di stima: € 8.100,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
Proprietà superficaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 81, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)



Valore di stima del bene: € 7.650,00

Si segnala che dal 16/12/2005 con la L.246/2005 semplificazione, i parcheggi e i box sono trasferibili autonomamente dalle altre unità immobiliari presenti nello stesso fabbricato.

* * *

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 40594/21456 del 07/04/2006, la ***** ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 LEGGE 865/71, finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia agevolata su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona C25 BORGHERIANA PANTANO comparto F

La concessione è stata rilasciata per interventi finanziati con fondo regionale di cui alla D.G.R. Lazio n.136 del 14/02/2005, per un corrispettivo totale di €678.841,16, di cui quota provvisoria con polizza fideiussoria di €227.361,21 emessa il 20/04/2006 da *****

Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione permanente, come da atto d'obbligo unilaterale REPERTORIO N.40592 RACCOLTA N.21454 (All. 2) stipulato dalla ***** con la Regione Lazio, per la fruizione dei benefici contributivi di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 2523 del 27/12/2001 e DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N.527 DEL 20 GIUGNO 2003; tale vincolo sarà assunto dall'acquirente

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 18 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (06/04/2105).

Nella convenzione del 2006 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 1320,94 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%

Le cessioni potranno avere luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata / convenzionata

* * *

Nello specifico, relativamente ai beni oggetto della presente perizia, si rileva dalla convenzione stipulata con il Comune di Roma che "LE SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI VERRANNO VALUTATE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

MASSIMO DI CESSIONE IN MISURA NON SUPERIORE AL 60% (...) LE ULTERIORI PORZIONI IMMOBILIARI, DA DESTINARSI AD AUTORIMESSE O POSTI AUTO, CHE VENISSERO EVENTUALMENTE REALIZZATE OLTRE A QUELLE OBBLIGATORIAMENTE PREVISTE DAGLI STANDARDS URBANISTICI, POTRANNO ESSERE CEDUTE, OVVERO LOCATE, ANCHE A SOGGETTI CHE NON SIANO PROPRIETARI DI CUBATURE RESIDENZIALI O COMMERCIALI (E QUINDI NON ACCESSORIE) ALL'INTERNO DEL



CONDOMINIO CHE SI COSTITUIRA'

* * *

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 11a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Si precisa che non è stato possibile usufruire del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma, poichè questo va utilizzato sia sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia che sulla base delle tabelle millesimali condominiali, le quali però non sono ancora state redatte dal condominio

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 11b), ha stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

* * *

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria del box in oggetto, detraendo una quota pari al 40% dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Borghesiana Pantano, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €750,00 €/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €12.750,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

€13.500 x 40% = €7650,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1	17,00 mq	750,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 7.650,00
				Valore di stima:	€ 7.650,00

Valore di stima: € 7.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3000,00	€

Valore finale di stima: € 4.650,00

Si precisa che il box risulta in pessimo stato conservativo

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
 Proprietà superficiera di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 82, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiera (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.100,00
 Si segnala che dal 16/12/2005 con la L.246/2005 semplificazione, i parcheggi e i box sono trasferibili autonomamente dalle altre unità immobiliari presenti nello stesso fabbricato.

* * *

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiera, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 40594/21456 del 07/04/2006, la ***** ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 LEGGE 865/71, finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia agevolata su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona C25 BORGHERIANA PANTANO comparto F

La concessione è stata rilasciata per interventi finanziati con fondo regionale di cui alla D.G.R. Lazio n.136 del 14/02/2005, per un corrispettivo totale di €678.841,16, di cui quota provvisoria con polizza fideiussoria di €227.361,21 emessa il 20/04/2006 da *****



Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione permanente, come da atto d'obbligo unilaterale REPERTORIO N.40592 RACCOLTA N.21454 (All. 2) stipulato dalla ***** con la Regione Lazio, per la fruizione dei benefici contributivi di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 2523 del 27/12/2001 e DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N.527 DEL 20 GIUGNO 2003; tale vincolo sarà assunto dall'acquirente

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 18 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (06/04/2105).

Nella convenzione del 2006 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 1320,94 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%

Le cessioni potranno avere luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata / convenzionata

* * *

Nello specifico, relativamente ai beni oggetto della presente perizia, si rileva dalla convenzione stipulata con il Comune di Roma che "LE SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI VERRANNO VALUTATE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

MASSIMO DI CESSIONE IN MISURA NON SUPERIORE AL 60% (...) LE ULTERIORI PORZIONI IMMOBILIARI, DA DESTINARSI AD AUTORIMESSE O POSTI AUTO, CHE VENISSERO EVENTUALMENTE REALIZZATE OLTRE A QUELLE OBBLIGATORIAMENTE PREVISTE DAGLI STANDARDS URBANISTICI, POTRANNO ESSERE CEDUTE, OVVERO LOCATE, ANCHE A SOGGETTI CHE NON SIANO PROPRIETARI DI CUBATURE RESIDENZIALI O COMMERCIALI (E QUINDI NON ACCESSORIE) ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO CHE SI COSTITUIRA'

* * *

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 11a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Si precisa che non è stato possibile usufruire del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma, poichè questo va utilizzato sia sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia che sulla base delle tabelle millesimali condominiali, le quali però non sono ancora state redatte dal condominio

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 11b), ha stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.



* * *

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria del box in oggetto, detraendo una quota pari al 40% dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Borghesiana Pantano, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €750,00 €/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €13.500,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

€13.500 x 40% = €8100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1	18,00 mq	750,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 8.100,00

Valore di stima: € 8.100,00

Valore finale di stima: € 8.100,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
Proprietà superficaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 83, Zc. 6, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Si segnala che dal 16/12/2005 con la L.246/2005 semplificazione, i parcheggi e i box sono trasferibili autonomamente dalle altre unità immobiliari presenti nello stesso fabbricato.

* * *

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 40594/21456 del 07/04/2006, la ***** ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 LEGGE 865/71, finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia agevolata su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona C25 BORGHERIANA PANTANO comparto F

La concessione è stata rilasciata per interventi finanziati con fondo regionale di cui alla D.G.R. Lazio n.136 del 14/02/2005, per un corrispettivo totale di €678.841,16, di cui quota provvisoria con polizza fideiussoria di €227.361,21 emessa il 20/04/2006 da *****

Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione permanente, come da atto d'obbligo unilaterale REPERTORIO N.40592 RACCOLTA N.21454 (All. 2) stipulato dalla ***** con la Regione Lazio, per la fruizione dei benefici contributivi di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 2523 del 27/12/2001 e DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N.527 DEL 20 GIUGNO 2003; tale vincolo sarà assunto dall'acquirente

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 18 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (06/04/2105).

Nella convenzione del 2006 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 1320,94 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%

Le cessioni potranno avere luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata / convenzionata

* * *

Nello specifico, relativamente ai beni oggetto della presente perizia, si rileva dalla convenzione stipulata con il Comune di Roma che "LE SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI VERRANNO VALUTATE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

MASSIMO DI CESSIONE IN MISURA NON SUPERIORE AL 60% (...) LE ULTERIORI PORZIONI IMMOBILIARI, DA DESTINARSI AD AUTORIMESSE O POSTI AUTO, CHE VENISSERO EVENTUALMENTE REALIZZATE OLTRE A QUELLE OBBLIGATORIAMENTE PREVISTE DAGLI STANDARDS URBANISTICI, POTRANNO ESSERE CEDUTE, OVVERO LOCATE, ANCHE A SOGGETTI CHE NON SIANO PROPRIETARI DI



CUBATURE RESIDENZIALI O COMMERCIALI (E QUINDI NON ACCESSORIE) ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO CHE SI COSTITUIRA'

* * *

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 11a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Si precisa che non è stato possibile usufruire del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma, poichè questo va utilizzato sia sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia che sulla base delle tabelle millesimali condominiali, le quali però non sono ancora state redatte dal condominio

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 11b), ha stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

* * *

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria del box in oggetto, detraendo una quota pari al 40% dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Borghesiana Pantano, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €750,00 €/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €13.500,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

€13.500 x 40% = €8100,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1	18,00 mq	750,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 8.100,00

Valore di stima: € 8.100,00

Valore finale di stima: € 8.100,00

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 03/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONVENZIONE E ATTI D'OBBLIGO
- ✓ N° 3 Altri allegati - MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE STORICHE IMMOBILI PRECEDENTI
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURE STORICHE IMMOBILI PRECEDENTI
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE
- ✓ N° 11 Altri allegati - DELIBERE COMUNALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

Prezzo base d'asta: € 8.100,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 81, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

Prezzo base d'asta: € 4.650,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 82, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

Prezzo base d'asta: € 8.100,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1
Proprietà superficiaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 83, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nella TAV. 3.20 scala 1: 10.000 del PRG approvato SISTEMI E REGOLE - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita PIANO DI ZONA C25 - Borghesiana Pantano - Comparto F - FP

Prezzo base d'asta: € 8.100,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1222/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.100,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in buono stato conservativo Si segnala la assenza di corrente propria; il bene, attualmente utilizzato da terzi senza titolo, è stato collegato ad altro contatore elettrico		
Descrizione:	Proprietà superficciaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.650,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 81, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in pessimo stato conservativo. L'interno risulta bruciato		
Descrizione:	Proprietà superficciaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.100,00



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 82, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in buono stato conservativo Si segnala la assenza di corrente propria; il bene, attualmente utilizzato da terzi senza titolo, è stato collegato ad altro contatore elettrico		
Descrizione:	Proprietà superficaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.100,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Ciminà 4, interno U/4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 9045, Sub. 83, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in buono stato conservativo Si segnala la assenza di corrente propria; il bene, attualmente utilizzato da terzi senza titolo, è stato collegato ad altro contatore elettrico		
Descrizione:	Proprietà superficaria di box auto, in autorimessa con accesso carrabile da via Ciminà 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

