

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sconci Claudio Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 848/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 848/2021 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.370,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

In data 02/12/2022, il sottoscritto Ing. Sconci Claudio Maria, con studio in Via Franco Michelini Tocci, 82 - 00136 - Roma (RM), email [ing.sconci@gmail.com](mailto:ing.sconci@gmail.com), PEC [ingegnerescnoci@pec.ording.roma.it](mailto:ingegnerescnoci@pec.ording.roma.it), Fax 06 35 455 306, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2022 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 Garlasco 79, piano S/1

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di un ampio locale ubicato al piano interrato di una palazzina composta di quattro piani fuori terra più copertura.

Si accede all'immobile in questione attraverso una serranda avvolgibile adiacente ad una rampa di proprietà esclusiva del locale che diparte dalla prospiciente via Garlasco. Al locale si accede anche attraverso una porta metallica posizionata nel vano scale condominiale.

L'immobile, nel quale è stato ricavato un piccolo bagno, è utilizzato per uso promiscuo (laboratorio / magazzino) ed è presente un angolo cottura.

L'unità immobiliare è inserita all'interno del Municipio XIV, in zona "Mazzalupetta", a ridosso dell'area definita "Palmarola" e del parco di "Selva Candida", appena al di fuori della zona urbana delimitata dal Grande Raccordo Anulare.

Gli edifici della zona possono essere classificati di livello popolare, molti dei quali realizzati all'epoca senza licenze autorizzazioni ed oggetto di pratiche di sanatoria di abusi edilizi. Sono presenti servizi commerciali, quali banche, bar, cliniche mediche e farmacie con la presenza di una non estesa rete di servizi pubblici.

La specifica via dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere una delle varie strade di interesse locale, alcune delle quali senza uscita e per lo più convergenti nell'attiguo GRA e nella non distanze Via di Casal del Marmo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Garlasco 79, piano S/1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

il pignoramento trascritto ai nn. 118378/82231 del 17/09/2021 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravava sulla nuda proprietà dell'immobile, stante l'usufrutto dello stesso di diritto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A seguito della morte della suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data xxxxxxxxxxxx, successivamente al pignoramento, l'immobile in esame risulta interamente di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Il bene oggetto della presente perizia di stima confina con la Via Garlasco, attraverso la rampa di accesso, due proprietà esclusive e un distacco condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	118,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,70 m	S/1
Rampa di accesso	67,00 mq	67,00 mq	0,10	6,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 179, Part. 284, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 100



		Rendita € 346,02 Piano S/1
Dal 09/11/2015 al 22/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 179, Part. 284, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 100 Superficie catastale 132 mq Rendita € 346,03 Piano S/1
Dal 22/02/2020 al 26/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 179, Part. 284, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 100 Superficie catastale 132 mq Rendita € 346,03 Piano S/1
Dal 26/12/2021 al 13/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 179, Part. 284, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 100 Superficie catastale 132 mq Rendita € 346,03 Piano S/1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	179	284	6	6	C6	11	100 mq	132 mq	346,03 €	S/1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con il bene oggetto di pignoramento.

Le difformità riscontrate in sede del sopralluogo del 13/02/2023 sono le seguenti:

- è stato realizzato un bagno all'interno del locale autorimessa;
  - la planimetria catastale non riporta la divisione fisica tra il locale e il vano scala condominiale, realizzato attraverso un muro che contiene una porta di accesso al vano scala stesso;
  - il muro che delimita la rampa di accesso rispetto all'adiacente proprietà, dopo circa mt. 2,50 dall'ingresso su Via Garlasco si allarga verso la suddetta adiacente proprietà, passando da una larghezza di mt. 3,50 a mt. 3,90.
- Il sottoscritto esperto estimatore ritiene che la difformità riscontrata nel locale autorimessa, relativamente alla presenza del bagno, possa essere regolarizzata con una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e successiva variazione catastale nella quale riportare anche l'effettivo confine con il vano scala condominiale.

Per quanto attiene, invece, la difformità riscontrata nella rampa si ritiene indispensabile ripristinare lo stato di



fatto iniziale, vale a dire mantenere per tutta la lunghezza della rampa la larghezza di mt. 3,50 presente in corrispondenza del cancello di ingresso.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina condominiale e presenta parti murarie in comune con adiacenti proprietà private e condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono servitù, tenuto anche conto che la rampa di accesso al locale è di esclusiva pertinenza del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'autorimessa oggetto di pignoramento, delimitata da muri di tamponamento intonacati e pitturati, presenta al suo interno tre pilastri portanti in cemento armato.

Il solaio di copertura è in cemento armato, le pareti sono intonacate e pitturate, il pavimento rivestito con piastrelle dai cui giunti si rileva localmente il passaggio di umidità.

Gli infissi sono metallici e vetrati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è utilizzato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre dell'esecutata, senza un titolo formale (affitto di locazione od altro).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2002 al 22/02/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. MARICONDA	08/11/2000	39444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2020 al 26/12/2021	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALCINELLI	22/02/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/12/2021 al 13/12/2022	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALCINELLI	26/12/2021		
		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;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Come da certificato di morte allegato alla presente perizia, a seguito della morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*, fino a quella data usufruttuaria del bene oggetto di pignoramento, l'immobile in esame risulta attualmente interamente di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Monza il 17/10/2014  
Reg. gen. 112086 - Reg. part. 15303  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Como il 22/07/2020  
Reg. gen. 72304 - Reg. part. 13134  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Como il 17/09/2021  
Reg. gen. 118378 - Reg. part. 82231  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 23/03/2023, l'immobile oggetto della presente perizia di stima ricade in Elaborati Prescrittivi:

### 1. Sistemi e Regole:

-Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi del piano particolareggiato di Zona "O" nucleo n.10 "Palmarola Selva Nera", approvato con D.C.C. n. 106 del 12.04.2006, con destinazione:

-Per la quasi totalità Zona di Conservazione, completamento, nuova edificazione; - Per la restante minima parte Viabilità.

### 2. Rete Ecologica:

-Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

### 3.G1. Carta per la Qualità:

-Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla





lettera a) alla lettera g).  
4.G8. Standard urbanistici:  
-Nessuna indicazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio, all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato edificato abusivamente ed i lavori sono stati ultimati nel 1975, come da Relazione del Tecnico incaricato a presentare le diverse domande di sanatoria a nome dei distinti proprietari.

Per quanto di interesse per la presente perizia di stima si precisa che a fronte della domanda di sanatoria cui al Prot. 87/000127150/000 presentata da <sup>\*\*\*</sup>, precedente proprietario della medesima unità immobiliare all'allora Ripartizione XV, registrata il 24/02/1986, il Comune di Roma - Ufficio Speciale Edilizio - ha rilasciato concessione in sanatoria n. 888816 in data 03/02/1998, con la quale veniva regolarizzata, tra l'altro, il locale garage ed annessa rampa esclusiva oggetto di questa medesima perizia.

Dalla visura effettuata tramite SUE (Servizi Unificati per l'Edilizia) di Roma Capitale non risulta presentata domanda per l'acquisizione del certificato di agibilità, del quale pertanto l'immobile in esame risulta ad oggi sprovvisto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, vale a dire la concessione in sanatoria rilasciata con il n. 888816 del 03/02/1998 dalla Ripartizione XV dell'allora Comune di Roma.

Le difformità sono quelle riscontrate all'atto del sopralluogo del 13/02/23 e precedentemente descritte al punto relativo alle difformità tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale.

In particolare:

- è stato realizzato un bagno all'interno del locale autorimessa;
  - la planimetria catastale non riporta la divisione fisica tra il locale e il vano scala condominiale, realizzato attraverso un muro che contiene una porta di accesso al vano scala stesso;
  - il muro che delimita la rampa di accesso rispetto all'adiacente proprietà, dopo circa mt. 2,50 dall'ingresso su Via Garlasco si allarga verso la suddetta adiacente proprietà, passando da una larghezza di mt. 3,50 a mt. 3,90.
- Il sottoscritto esperto estimatore ritiene che la difformità riscontrata nel locale autorimessa, relativamente alla presenza del bagno, possa essere regolarizzata con una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e successiva variazione catastale nella quale riportare anche l'effettivo confine con il vano scala condominiale.

Per quanto attiene, invece, la difformità riscontrata nella rampa si ritiene indispensabile ripristinare lo stato di fatto iniziale, vale a dire mantenere per tutta la lunghezza della rampa la larghezza di mt. 3,50 presente in



corrispondenza del cancello di ingresso.

I costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile esame della presente perizia sono, a parere del sottoscritto estimatore, i seguenti:

- CILA in sanatoria (oneri amministrativi, costi professionali, redazione di nuova planimetria catastale tramite DOCFA), a corpo: € 1.800,00;
  - acquisizione del certificato di agibilità (oneri amministrativi, costi professionali), a corpo: € 1.200,00;
  - acquisizione di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico: a corpo € 300,00;
  - ripristino della larghezza della rampa secondo il progetto originario: a corpo € 2.400,00.
- SI precisa che l'immobile in esame non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## 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 Garlasco 79, piano S/1

Si tratta di un ampio locale ubicato al piano interrato di una palazzina composta di quattro piani fuori terra più copertura. Si accede all'immobile in questione attraverso una serranda avvolgibile adiacente ad una rampa di proprietà esclusiva del locale che diparte dalla prospiciente via Garlasco. Al locale si accede anche attraverso una porta metallica posizionata nel vano scale condominiale. L'immobile, nel quale è stato ricavato un piccolo bagno, è utilizzato per uso promiscuo (laboratorio / magazzino) ed è presente un angolo cottura. L'unità immobiliare è inserita all'interno del Municipio XIV, in zona "Mazzalupetta", a ridosso dell'area definita "Palmarola" e del parco di "Selva Candida", appena al di fuori della zona urbana delimitata dal Grande Raccordo Anulare. Gli edifici della zona possono essere classificati di livello popolare, molti dei quali realizzati all'epoca senza licenze autorizzazioni ed oggetto di pratiche di sanatoria di abusi edilizi. Sono presenti servizi commerciali, quali banche, bar, cliniche mediche e farmacie con la presenza di una non estesa rete di servizi pubblici. La specifica via dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere una delle varie strade di interesse locale, alcune delle quali senza uscita e per lo più convergenti nell'attiguo GRA e nella non distanze Via di Casal del Marmo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 179, Part. 284, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 69.300,00

Il sottoscritto esperto stimatore ha adottato, come criterio di stima nella valutazione dell'immobile in esame, quello di tipo "sintetico - comparativo", assumendo come confronto i prezzi medi desunti da un'indagine diretta di mercato con i giusti coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile.

Successivamente ha redatto, come verifica, una stima analitica.

Da un'analisi diretta di mercato, effettuata attraverso importanti Agenzie Immobiliari operanti in zona, da annunci su siti web specializzati e da singole richieste economiche da parte di proprietari che hanno in vendita immobili di caratteristiche riconducibili a quello in esame, oltre che dalla propria esperienza maturata nel settore, risulta al sottoscritto che l'attuale quotazione dei locali di ampia metratura ad uso garage ubicati nel quartiere dove è inserito il locale in esame oscilla tra 500,00 e 850,00 Euro al metro quadrato commerciale.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2022) riporta, per la zona E17 "Suburbana/OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)", Microzona catastale n. 90, prossima alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, per box di tipo normale valori ricompresi tra €/mq 750 e 1.100.

E' parere pertanto del sottoscritto esperto stimatore di poter attribuire all'unità immobiliare sita al



piano seminterrato (S/1) di Via Garlasco 79 un valore pari a €/mq 600,00 tenuto conto della tipologia dell'immobile e del suo stato di manutenzione, così come descritti nei punti precedenti.

Al valore unitario di cui sopra (€/mq 600,00) il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di dover applicare coefficienti correttivi, partendo da un valore massimo = 1,00, in funzione di alcune importanti caratteristiche che vengono di seguito elencate con a lato il coefficiente attribuito.

Conservazione: 0,99. Livello di impianti: 0,97.

Il coefficiente correttivo globale ("Y") è pertanto pari a:  $Y = 0,99 \times 0,97 = 0,96$

Pertanto il valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile è pari a  $a \times €/mq 600,00 = 0,96 \times 600,00 = €/mq 576,00$ .

Per quanto sopra il valore dell'immobile in esame risulterebbe pari a:

€/mq. 576,00 x mq. 124,70 = € 71.827,20.

A mo' di verifica, come già detto, è stato calcolato il possibile valore di mercato dell'immobile con stima analitica, partendo da un probabile canone lordo medio annuo attribuibile. Secondo il sottoscritto è ragionevole supporre tale canone pari ad € 3.600,00, dal quale vanno dedotte le spese medie annue a carico del proprietario per manutenzione, ammortamento ed assicurazione, alee improduttive per periodi sfitti ed insolvenze ed i carichi fiscali, il tutto stimato globalmente nella percentuale del 30% e pari, quindi ad € 1.080,00.

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione del reddito medio annuo del 3,00%, si ottiene un valore del locale pari a:

€  $(3.600,00 - 1.080,00)/0,03 = € 84.000,00$ .

E' stato assunto, in definitiva, come valore locale in esame l'importo a corpo del locale pari ad € 75.000,00.

Al suddetto valore vanno sottratti i costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile esame della presente perizia che, come precedentemente indicato, sono i seguenti:

- CILA in sanatoria (oneri amministrativi, costi professionali, redazione di nuova planimetria catastale tramite DOCFA), a corpo: € 1.800,00;
  - acquisizione del certificato di agibilità (oneri amministrativi, costi professionali), a corpo: € 1.200,00;
  - acquisizione di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico: a corpo € 300,00;
  - ripristino della larghezza della rampa secondo il progetto originario: a corpo € 2.400,00,
- per un totale di costi pari a € 5.700,00.

Rimane un valore residuo dell'immobile oggetto della presente perizia di stima pari a €  $(75.000,00 - 5.700,00) = € 69.300,00$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Garlasco 79, piano S/1	124,70 mq	555,73 €/mq	€ 69.300,00	100,00%	€ 69.300,00
				Valore di stima:	€ 69.300,00

Valore di stima: € 69.300,00

## Deprezzamenti



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 62.370,00**

Il sottoscritto CTU, sulla base dello specifico Articolo modificato dal D.L. 27/06/2015, n. 83 convertito, con modificazioni, nella Legge 06/08/2015, n. 132, ha ritenuto corretto apportare una riduzione del 10% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita.

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 26/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sconci Claudio Maria

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 13/12/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 13/12/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/12/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria redatta dall'esperto estimatore (Aggiornamento al 16/03/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Album fotografico (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 23/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 01/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Annunci immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato Privacy
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria ed allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Garlasco 79, piano S/1

Si tratta di un ampio locale ubicato al piano interrato di una palazzina composta di quattro piani fuori terra più copertura. Si accede all'immobile in questione attraverso una serranda avvolgibile adiacente ad una rampa di proprietà esclusiva del locale che diparte dalla prospiciente via Garlasco. Al locale si accede anche attraverso una porta metallica posizionata nel vano scale condominiale. L'immobile, nel quale è stato ricavato un piccolo bagno, è utilizzato per uso promiscuo (laboratorio / magazzino) ed è presente un angolo cottura. L'unità immobiliare è inserita all'interno del Municipio XIV, in zona "Mazzalupetta", a ridosso dell'area definita "Palmarola" e del parco di "Selva Candida", appena al di fuori della zona urbana delimitata dal Grande Raccordo Anulare. Gli edifici della zona possono essere classificati di livello popolare, molti dei quali realizzati all'epoca senza licenze autorizzazioni ed oggetto di pratiche di sanatoria di abusi edilizi. Sono presenti servizi commerciali, quali banche, bar, cliniche mediche e farmacie con la presenza di una non estesa rete di servizi pubblici. La specifica via dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere una delle varie strade di interesse locale, alcune delle quali senza uscita e per lo più convergenti nell'attiguo GRA e nella non distanze Via di Casal del Marmo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 179, Part. 284, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 23/03/2023, l'immobile oggetto della presente perizia di stima ricade in Elaborati Prescrittivi: 1.Sistemi e Regole: -Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi del piano particolareggiato di Zona "O" nucleo n.10 "Palmarola Selva Nera", approvato con D.C.C. n. 106 del 12.04.2006, con destinazione: -Per la quasi totalità Zona di Conservazione, completamento, nuova edificazione; - Per la restante minima parte Viabilità. 2.Rete Ecologica: -Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3.G1. Carta per la Qualità: -Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). 4.G8. Standard urbanistici: -Nessuna indicazione.

**Prezzo base d'asta: € 62.370,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 848/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.370,00**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Garlasco 79, piano S/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 179, Part. 284, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	124,70 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta di un ampio locale ubicato al piano interrato di una palazzina composta di quattro piani fuori terra più copertura. Si accede all'immobile in questione attraverso una serranda avvolgibile adiacente ad una rampa di proprietà esclusiva del locale che diparte dalla prospiciente via Garlasco. Al locale si accede anche attraverso una porta metallica posizionata nel vano scale condominiale. L'immobile, nel quale è stato ricavato un piccolo bagno, è utilizzato per uso promiscuo (laboratorio / magazzino) ed è presente un angolo cottura. L'unità immobiliare è inserita all'interno del Municipio XIV, in zona "Mazzalupetta", a ridosso dell'area definita "Palmarola" e del parco di "Selva Candida", appena al di fuori della zona urbana delimitata dal Grande Raccodo Anulare. Gli edifici della zona possono essere classificati di livello popolare, molti dei quali realizzati all'epoca senza licenze autorizzazioni ed oggetto di pratiche di sanatoria di abusi edilizi. Sono presenti servizi commerciali, quali banche, bar, cliniche mediche e farmacie con la presenza di una non estesa rete di servizi pubblici. La specifica via dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere una delle varie strade di interesse locale, alcune delle quali senza uscita e per lo più convergenti nell'attiguo GRA e nella non distanze Via di Casal del Marmo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Como il 22/07/2020  
Reg. gen. 72304 - Reg. part. 13134  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Como il 17/09/2021  
Reg. gen. 118378 - Reg. part. 82231  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

