

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 1030/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1030/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.111,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



In data 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email XXXXXXXXXXXXXXXX PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel.XXXXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Scorticabove, 51, interno 13, piano S1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un box auto, posto al piano seminterrato di un edificio abitativo. Ha una buona facilità di manovra per accedere all'interno del box a cui si arriva per il tramite di una rampa che diparte direttamente dalla strada. Il piano seminterrato presenta una pavimentazione in battuto di cemento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



Rampa d'ingresso locali garage



Spazio di manovra in prossimità del box n. 13





Spazio di manovra ingresso garage



Serranda box n. 13



Interno box n. 13

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Scorticabove, 51, interno 13, 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:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata dichiara nell'atto di acquisto di essere in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il box auto confina con spazio di manovra, intercapedine , box auto int. 12, box auto int. 14.

CONSISTENZA

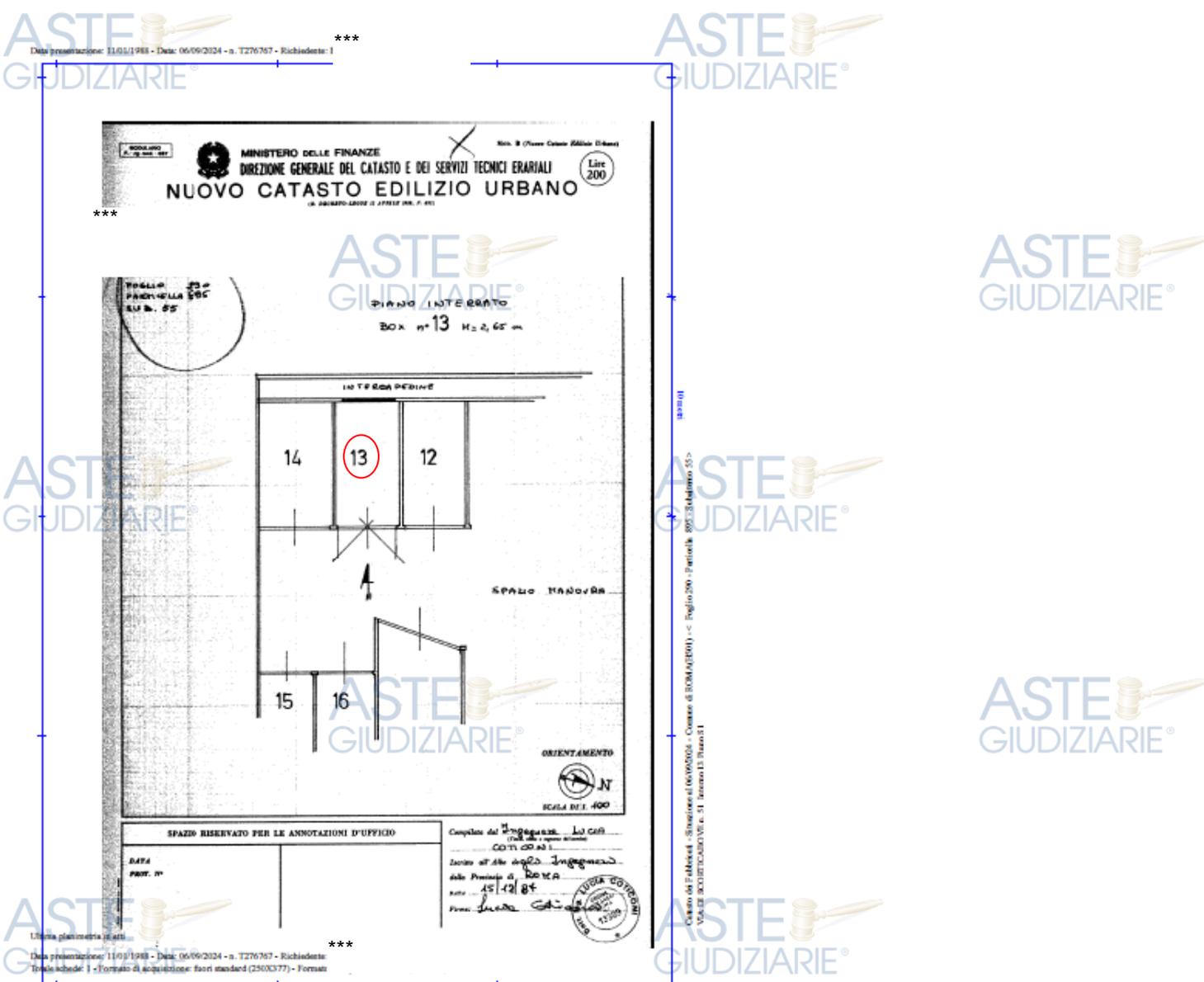
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,24 mq	17,86 mq	1	17,86 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

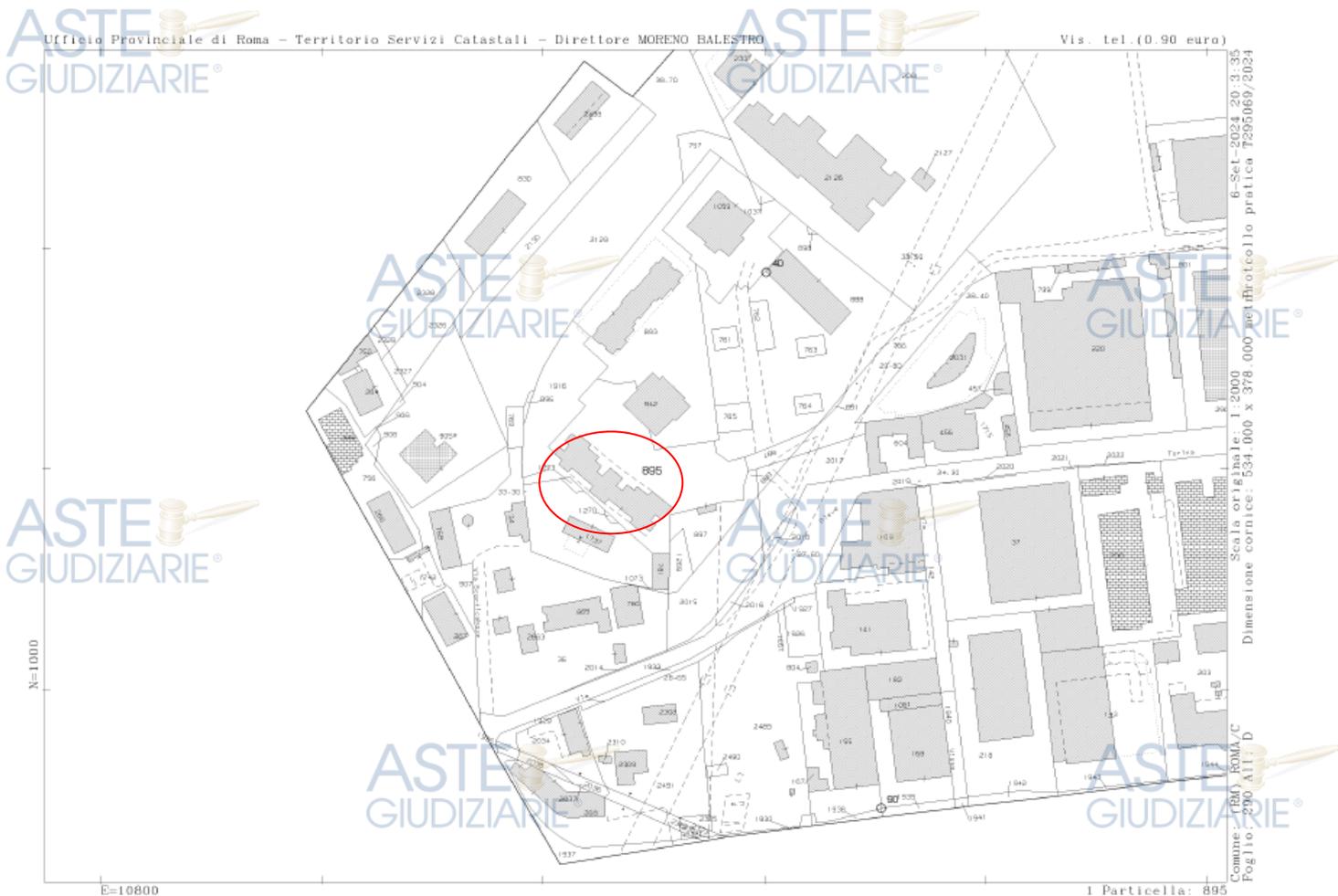
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	290	895	55	6	C6	14	17	16 mq	93,07 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

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



Planimetria catastale



6-Set-2024 20-3-35  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 nel formato pratica 7395069/2024  
 Comune: RM - ROMA/C  
 Foglio: 290 A11 D  
 1 Particella: 895

Estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

Buono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: interna

Pareti esterne: cortina con fascia marca piano;

Pareti interne: intonacate;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;

Accessibilità: tramite rampa carrabile e doppio cancello automatico.

Occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002 al 23/10/2024	XXXXXXXXXX	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Valerio Pantano	15/01/2002	50966	12968
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma1	16/01/2002	3679	2487
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Roma 1 il 14/02/2006  
Reg. gen. 16443 - Reg. part. 9431  
A favore di \*\*\*  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Note: Si allega la nota di trascrizione della domanda giudiziale estratta il 23/10/24 n. T1 178633.



• **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 09/10/2023  
Reg. gen. 121618 - Reg. part. 89298  
A favore di \*\*\*  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**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.

Il fabbricato dove è posto il box auto è stato costruito in virtù di:

Concessione edilizia originaria n. 2690/C rilasciata il 09/12/1983 e successiva concessione di variante n. 639/C del 29/07/1988. Licenza di abitabilità n. 1168 del 15/03/2000.

**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.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,28

I millesimi di proprietà sono 1,55. Alla data del 07/10/2024, come da estratto condominiale, risulta un insoluto di € 271,67, salvo spese e conguagli relativi a bilanci consuntivi non ancora approvati.



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

**Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Scorticabove, 51, interno 13, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un box auto, posto al piano seminterrato di un edificio abitativo. Ha una buona facilità di manovra per accedere all'interno del box a cui si arriva per il tramite di una rampa che diparte direttamente dalla strada. Il piano seminterrato presenta una pavimentazione in battuto di cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 895, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.790,00

La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda – come nel caso di specie – le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$ , in cui:

$V_i$  = Valore immobile

$C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

$R$  = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,05%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:- attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato :

- prezzi da €/mq.1.200,00 a €/mq.1.600,00,

- redditi annui da €/mq.50,00 a €/mq. 90,00.

Pertanto per l'anno in corso, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 1.500,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 75,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,05.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - via Scorticabove, 51, interno 13, piano S1	17,86 mq	1.500,00 €/mq	€ 26.790,00	100,00%	€ 26.790,00
				Valore di stima:	€ 26.790,00

Valore di stima: € 26.790,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per la mancata garanzia in vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 24.111,00



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 25/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bitetti Mauro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Istanza di liquidazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Scorticabove, 51, interno 13, piano S1  
Il bene pignorato è costituito da un box auto, posto al piano seminterrato di un edificio abitativo. Ha una buona facilità di manovra per accedere all'interno del box a cui si arriva per il tramite di una rampa che diparte direttamente dalla strada. Il piano seminterrato presenta una pavimentazione in battuto di cemento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 895, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 24.111,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.111,00**

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Scorticabove, 51, interno 13, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 895, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	buono		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato è costituito da un box auto, posto al piano seminterrato di un edificio abitativo. Ha una buona facilità di manovra per accedere all'interno del box a cui si arriva per il tramite di una rampa che diparte direttamente dalla strada. Il piano seminterrato presenta una pavimentazione in battuto di cemento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 09/10/2023

Reg. gen. 121618 - Reg. part. 89298

A favore di \*\*\*

Contro XXXXXXXXXXXXX

