

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

**SEZIONE QUARTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE N°1117\2023

G.E. GIUSEPPE LAUROPOLI

Promossa da

CONTRO

Custode Giudiziario Avv. Luana STANCAPIANO

Esperto Stimatore Arch. Marco LONGO

Relazione

IL BENE OGGETTO DI STIMA:

**è costituito da un locale adibito ad AUTORIMESSA sito in
Roma Via PARTANNA 35, interno 3 Piano S1.**

1-LOCALIZZAZIONE-contesto nel quale ricade l'immobile-

L'unità immobiliare di cui all'oggetto ricade nella zona Est della capitale, nella borgata di Tor Bella Monaca, località fuori il Grande Raccordo Anulare che costeggia la strada statale Casilina nel VI Municipio comunale.

L'edificio, di cui è porzione l'immobile pignorato, dispone di sei piani fuori terra, costruito negli anni '80 e risponde ad una tipologia di edilizia isolata.

La tecnica costruttiva è coeva al suddetto periodo cioè con strutture portanti in cemento armato tamponate con muratura tradizionale in forati rivestita da intonaco; ottimo è lo stato di conservazione.

All'immobile in esame, posta al piano interrato, si accede attraversando un cancello privato che chiude la rampa su fronte strada (Via Partanna 35), e introduce all'autorimessa di al locale adibito a box auto.

Detta rampa introduce ad una area di manovra che purtroppo non consente la fruizione agevole del box con automobili di segmento ordinario, invece è più agevole per auto utilitarie e motocicli o come deposito **(All. 1 da foto n 1 a 20).**

2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE dei LOCALI RILIEVO METRICO AL 07.10.2024

Il cespite in parola, identificato catastalmente al foglio **1021**, particelle **355**, **subalterno 19**; Categoria **C\6**, (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*); Zona censuari 6; Classe 10; **Consistenza 36 mq**; Superficie catastale 42 mq; Rendita catastale **€ 105,98**, **piena proprietà dell'esecutata per l'intero 1\1**, sito in **Via Partanna 35**, piano **S\1**, in cui **non è riportato-alla prima pagina- l'interno, cioè n.1** **(All. 2)**, è composto da un solo vano rettangolare provvisto di due finestre a nastro, posizionate a circa due metri da terra.

Il cespite in parola, regolarmente accatastato è rappresentato nella planimetria catastale di prot. RM 096224 del 16/10/1989 a firma dell' ing. Umberto Dominici **(All.3)** e confermato dal rilievo metrico eseguito dallo scrivente arch Marco Longo.

Le misurazioni di rilievo metrico, eseguito in data 07.10.2024, sono state in parte impedito per la misura longitudinale a causa della presenza di suppellettili nel vano stesso, come si evince dagli elaborati fotografici.

Infatti è stato rilevato il lato minore di m. 4.98 e l'altezza m. 2.73, mentre il lato longitudinale di circa 7.32 m, lo scrivente non ritiene detta misurazione molto puntuale, ma comunque vicina alla realtà **(All.4).**

3- SUPERFICIE COMMERCIALE e CALPESTABILE

La Superficie commerciale, estrapolata dallo scrivente, è di **mq 39.27** in quanto comprende la mezzeria dei muri perimetrali, invece la superficie calpestabile è di circa **36.90 mq (All.3)**.

4- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, PREGI e DIFETTI INTRINSECI del CESPITE (Foto Allegato 1)

Come anticipato, l'unità immobiliare in oggetto è parte di una palazzina soprastante in un buono stato di conservazione.

Invece il cespite, come si evince dagli elaborati fotografici eseguiti durante il sopralluogo del giorno 7.10.24, presenta un forte stato di abbandono e degrado, infatti le pareti non sono intonacate ma presentano i muri a faccia vista risolti o dai pannelli divisori in vibrocemento (con altri box) o con quelli tufacei sul fronte intercapedine.

Il vano è privo d'impianto elettrico, la porta basculante è manomessa nel meccanismo di sollevamento .

Si precisa che il box, come anticipato, non consente l'ordinaria fruizione delle manovre per parchare automobili di medio e grande segmento, pertanto detto aspetto è assai limitante ai fini di una buona valutazione (**Vedasi Allegato 1 Foto 3**).

5-CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il cespite in parola confina con il terrapieno della particella 3083, l'area di manovra e il Box int.2.

6- ATTO DI PROVENIENZA

Dall'atto di compravendita, redatto nel 29.12.2004, di repertorio n. 625405 raccolta n. 25447, a firma del Notaio rogante D'Agostino Antonio, si evince che l'unità immobiliare in parola fu venduta dalla ***** all'esecutata, in regime di separazione di beni.



Alla suddetta società il bene pervenne in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Roma -Sezione Fallimentare- in data 17.12.1999 rep2883\99 trascritto in Roma 1 l'11.02.1999 al n.6918.

L'immobile in parola alla data della compravendita-dicembre 2004- fu venduto per l'importo di € 20.000,00, da cui alcuno riferimento urbanistico che legittimasse l'u.i. (**All. 6**).

Lo scrivente, pertanto, non rilevando gli estremi urbanistici ha estrapolato anche l'atto di acquisto del 03.11.1988, a firma del notaio Giancarlo Perrotta rep.36387-racc.11756, nel quale si evince che l'intero piano cantinato di 325 mq, e relative rampe (...) di cui è porzione l'attuale unità pignorata, è stato oggetto di una domanda in sanatoria (per l'intero edificio) alla Circostrizione VIII in data 27.03.1986 al prot n. 12068 progressivo 0414149810\1\2 richiedente ***** , ai sensi della L.47\85., successivamente integrata alla domanda a nome di ***** del 30.06.1987 di prot. 25575, progressivo 0691673507\8 (**All. 7**).

7- TITOLI URBANISTICI

E' stata eseguita una lunga ricerca per reperire i titoli urbanistici ma nulla è pervenuto a tal proposito, inoltre è stata reperita anche una perizia depositata presso la sezione Fallimentare di Roma, in quanto il box fu oggetto della procedura n.61546 di cui al fallimento della ***** , ma nello stralcio dell'elaborato peritale, a firma del geom. Vincenzo Catelli, alcun titolo urbanistico è stato allegato al cespite pignorato. Anche presso il Municipio 6^ (ex 8^) è stata inviata l'indagine per verificare l'esistenza delle domande prot 12068 del 27.3.1986 e prot 25575 del 30.6.1987 intestate a *****

***** , da cui la risposta negativa del Municipio che invitava ad eseguire la ricerca presso l'ufficio Condono Edilizio, benchè già eseguita.

La ricerca presso il Condono edilizio con gli estremi in possesso dallo scrivente è rimasta infruttuosa, malgrado le pec inviata al dipartimento nella persona dell'arch Cantelli (vedi **All.8**).

8 - ABUSI e CONRFOMITA'

CONFRONTO dello STATO dei LUOGHI (Rilievo al 7-10-2024) con la PLANIMETRIA CATASTALE (16.10.89)

Il confronto tra la planimetria catastale, unico elaborato grafico agli atti e il rilievo metrico eseguito dallo scrivente non presenta difformità, nonostante la rappresentazione grafica del 1989 sia ormai del tutto superata rispetto a quella adottata dallo scrivente con mezzo laser di misurazione e trasferimento dati al c.a.d., ma comunque geometricamente corrispondente, benchè lo scrivente non abbia potuto misurare con particolare precisione la misura longitudinale (**Al 9**).

9-FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI

Inoltre, lo scrivente Esperto stimatore ha incaricato il visurista ***** ed eseguito la verifica del caso per la quale alla data del 16.9.2025 si evidenziano le seguenti formalità e gravami:

Form. 673 del 5\1\2005 di cui all'atto di compravendita del 29.12.2009 rep. 625405 da cui l'esecutata acquista dalla *****

Form. 6918 dell'11\02\2000 di cui al decreto di trasferimento del Tribunale di Roma in data 17.12.1999 reo.2883 aggiudicazione del cespite da parte della ***** ;

Gravami :

Form 2595 del 10\12\2014 ipoteca in rinnovazione della Form. 195 del 5 Gennaio 2005, atto a rogito del Notaio D'Agostino del 29 Dicembre 2004, Repertorio 625406, capitale euro 55.000,00, ipoteca euro 110.000,00 anni 25, contro ***** a

nuovo soggetto a favore)

Form. 95329 del 26\10 2023

Verbale di pignoramento Tribunale di Roma in data 3 Ottobre 2023, Repertorio 32555, a favore del *****

(All.10).**10- STATO di OCCUPAZIONE del CESPITE**

Come ratificato in occasione del sopralluogo, svolto in data 07.10.24, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avvocato Luana Stancapiano, il quale ha redatto il verbale di sopralluogo sottoscritto dal coniuge dell'esecutata tale Sig. *****

, delegato dalla stessa a presenziare al sopralluogo.

Il predetto coniuge ha precisato che il cespite è in uso della famiglia e pertanto sarà a disposizione delle operazioni peritali e degli accessi prestabiliti, utili per consentirne la vendita, quindi a disposizione della procedura.

Si precisa in particolare che all'interno del cespite, come evidenziato dalle fotografie, allegate alla presente relazione, il giorno del sopralluogo erano presenti una moltitudine di suppellettili e di vecchi arredi, parti meccaniche di motocicli e autovetture e soprattutto una vecchia auto modello Fiat 127, in avanzato stato di degrado.

11- QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Considerato i dati e le risultanze ottenute:

- dall'esame degli atti;
- dai documenti assunti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia -Ufficio Archivio-;
- dalle informazioni assunte presso la municipalità;
- dalle investigazioni sul sito della consistenza e dello stato di conservazione dei luoghi;
- dall'analisi dell'area urbana in cui ricade l'unità immobiliare con particolare riguardo alle infrastrutture del terziario e del trasporto pubblico;



- dalle informazioni sugli attuali valori di cui all'Agenzia delle Entrate;
- dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche tipologiche e posizione, a quella in cui ricade le unità immobiliare in oggetto;
- dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico) da cui il prezzo di stima nel prodotto tra valore unitario e superficie commerciale.

Tenuto conto dell'assenza di un titolo urbanistico legittimante il cespite, lo scrivente ritiene opportuno prendere come valore unitario il "costo di costruzione- di Roma -" ai sensi dell'art. 16 comma 9 del DPR 380\01, per il calcolo del contributo di costruzione che si basa su un importo al metro quadro che viene aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT, ed attualmente è di € 519,85.

Detto costo, determinato dalle regioni, vista la circostanza, serve come base di calcolo per il contributo di costruzione e considerate le caratteristiche del bene, a parere dello scrivente, si può applicare al calcolo diretto di stima.

Pertanto considerata la superficie commerciale, moltiplicata per il suddetto valore unitario si ha (€ 519,85 X mq 39,27=) € 20.414,50, da cui defalcare, come di prassi per le procedure, il 10% per vizi occulti e il 35% per la difficoltà delle manovre di parcheggio e lo stato di degrado interno del box, da cui si determina il più probabile prezzo di mercato di (20.414,50- 45%=) euro 11.227,98.

In conclusione dal suddetto prezzo di mercato si devono defalcare anche gli insoluti condominiali per un importo di circa euro 3.800,00 da cui il prezzo finale del cespite che potrà essere alienato all'asta per (11.227,98-3800,00=) **euro 7.427,98** settemilaquattrocentoventisette, virgola, novantotto.

Ovviamente unico lotto.

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 18 ottobre 2025

L'Esperto Stimatore
Arch. MARCO LONGO

Tabella Riassuntiva

Roma -Via Partanna 35 Piano S\1 Locale adibito a Box auto int.3 in autorimessa								
Foglio 1021	Particella 355	Sub. 19	Categoria C\6	Consistenza 36 mq	Superficie Catastele 42 mq	Classe 10	Zona Censuaria 6	Rendita Euro 105,98
Piena proprietà 1\1 dell'Esecutata								
Confini con il terrapieno della particella 3083, l'area di manovra e il Box int.2.								
Superficie Commerciale mq 39,27								
PROBABILE PREZZO DI MERCATO <u>Euro</u> 7.427,98								

Sommario degli Allegati

- 1- Localizzazione e fotografie
- 2- Visura catastale
- 3- Planimetria catastale 1989
- 4- Rilievo metrico eseguito dall'Esperto al 7.10.24
- 5- Superficie commerciale estrapolata dall'Esperto
- 6- Atto di acquisto del cespite da parte dell' Esecutata del 29.12.2004- rep.625405
- 7- Atto di provenienza – compravendita- del 3.11.1988 rep. 36387 notaio Giancarlo Perrotta da cui gli estremi delle domande di condono del fabbricato.



8- Ricerca titoli urbanistici (infruttuosa)



9- Confronto planimetria catastale (1989) con il rilievo metrico 2024

10- Visura ipotecaria

11- Insoluti condominiali

