

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2024 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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 23/09/2024, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. +393394053353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI CICERI 103, piano T (Coord. Geografiche: 41.871461, 12.547508)

Locale autorimessa con accesso dal civico 103 di Via dei Ciceri, al PT di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra.

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica di Roma, nell'area compresa tra Via del Mandrione, Via Casilina e Via Tuscolana in contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, con caratteristiche economiche, realizzati a partire dagli anni 30 circa con notevoli fenomeni di abusivismo (costruzioni soprattutto degli anni 60/70) e presenza di nuove realizzazioni con grado di finitura medio e medio-alto, si rileva inoltre la presenza di attività artigianali e produttive, sufficiente la dotazione di servizi ed attività commerciali, posti soprattutto lungo Via di Porta Furba, Via Casilina e Tuscolana, limitati i collegamenti con i mezzi pubblici.

Trattasi di locale box auto con accesso da saracinesca, senza autorizzazione per il passo carrabile, il locale è di forma pressoché quadrata ed attualmente risulta avere finiture residenziali ed è collegato al limitrofo appartamento residenziale di cui costituisce il naturale prolungamento.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI CICERI 103, piano T

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)

CONFINI

Androne, sub 506, Via dei Ciceri, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	3,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 25/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 940, Part. 106, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 170,43 Piano T
Dal 25/01/2005 al 15/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 940, Part. 106, Sub. 505, Zc. 4 Categoria C1 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 1.562,80 Piano T
Dal 15/03/2005 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 940, Part. 106, Sub. 505, Zc. 4 Categoria C1

		Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 1.562,80 Piano T
Dal 20/01/2009 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 940, Part. 106, Sub. 515, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 167,33 Piano T

Il titolare reale corrisponde al titolare catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	940	106	515	4	C6	7	20 mq	25 mq	167,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato collegato al confinante appartamento, inoltre è stato realizzato un soppalco in struttura metallica al quale si accede da scala in legno ed è stato realizzato un bagno a servizio del box auto che della contigua abitazione, il tutto è meglio evidenziati nell'elaborato diffonibilità allegato alla presente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Il sig. **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, si evidenziano pavimenti in gres e ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; il pavimento del soppalco è in legno.

PARTI COMUNI

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è servito da corpo scala senza ascensore, discreto lo stato manutentivo del vano scale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in ceramica, lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto con prospetti intonacati e tinteggiati e copertura piana.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta con struttura in muratura e copertura a falde inclinate, con prospetti intonacati e tinteggiati e copertura piana. Per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, utilizzata anche per produzione di acqua calda sanitaria; l'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, si evidenziano pavimenti in gres e ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; il pavimento del soppalco è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, proprietaria del confinante appartamento al quale di fatto è fuso il cespite pignorato, la quale successivamente all'acquisto dell'appartamento, ha sottoscritto, con il debitore esecutato, una scrittura privata (16/12/2005) con la quale veniva promesso in vendita l'immobile pignorato per il quale si sarebbe effettuato il relativo rogito notarile entro il giorno 23/12/2005, allo stato tale atto notarile non risulta ancora sottoscritto tra le parti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1950 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellini	15/05/1950	5777	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/11/2004 al 15/03/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/03/2005	6/326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	31/08/2007	159125	67238
		Registrazione			
Dal 15/03/2005 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesidio Di Fazio	15/03/2005	16351	8972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	19/03/2005	34012	21768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	16/03/2005	5350	

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 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Roma il 01/03/2024

Reg. gen. 24752 - Reg. part. 18701

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Risulta inoltre trascrizione (del 15/07/2009 Reg. gen. 92232 - Reg. part. 48920) di Atto d'Obbligo del 10/07/2009 Notaio Giovanni Floridi Rep. 25498/17429.

Trattasi di Atto d'Obbligo unilaterale, con il quale l'esecutato si impegna a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile a parcheggio a seguito della presentazione di DIA (del 28/12/2008 Prot. 85911) senza opere per cambio di destinazione d'uso da commerciale e box auto.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA del PRG; risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità" definita come: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti ex art. 16 delle NTA del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Edificio regolarmente realizzato in data anteriore al 1942, lo stesso infatti risulta censito nelle mappe di impianto catastale del 1939 e ne è stata reperita la planimetria catastale di impianto del 02/01/1940; successivamente è stata rilasciata licenza edilizia per l'ampliamento del fabbricato (n. 2744 del 23/12/1950) dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (PAU) è stato rilevato che progetto approvato non si riferisce all'immobile pignorato, ma se ne evince la preesistenza; è stato inoltre richiesto, all'ufficio per il condono edilizio l'esistenza di pratiche di condono sull'immobile pignorato, ma non risultano evidenze di pratiche di condono sul box auto, si rileva altresì l'esistenza di una DIA per cambio di destinazione d'uso da commerciale ad autorimessa del 28/12/2008 (Prot. 85911) a seguito della quale è stato sottoscritto atto d'obbligo con cui l'esecutato si obbligava a mantenere la destinazione d'uso a box auto/parcheggio dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, come già detto è stato di fatto fuso con il confinante appartamento residenziale e ne costituisce l'ideale continuazione tanto che la lo stesso box auto viene oggi utilizzato come zona giorno, notte ed è presente un bagno a servizio dell'intera consistenza immobiliare; si rileva la realizzazione di un bagno e di un soppalco con struttura metallica nel quale è stata realizzata la zona notte dell'appartamento; tale situazione, stante anche il citato atto d'obbligo, necessita di ripristino dello stato dei luoghi con una spesa presunta di € 10.000,00.

Il ripristino dei luoghi (demolizione soppalco, ripristino del muro di confine con l'appartamento non oggetto di

pignoramento, ecc.) rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessita di 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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è ubicato in contesto condominiale denominato "Condominio di Via dei Ciceri n. 101" amministrato da **** Omissis ****, la quale ha comunicato che l'immobile "non risulta nella ripartizione dei millesimi del condominio una unità immobiliare inerente a box con civico 103", pertanto non dovrebbero essere presenti insoluti.

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 DEI CICERI 103, piano T
Locale autorimessa con accesso dal civico 103 di Via dei Ciceri, al PT di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica di Roma, nell'area compresa tra Via del Mandrione, Via Casilina e Via Tuscolana in contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, con caratteristiche economiche, realizzati a partire dagli anni 30 circa con notevoli fenomeni di abusivismo (costruzioni soprattutto degli anni 60/70) e presenza di nuove realizzazioni con grado di finitura medio e medio-alto, si rileva inoltre la presenza di attività artigianali e produttive, sufficiente la dotazione di servizi ed attività commerciali, posti soprattutto lungo Via di Porta Furba, Via Casilina e Tuscolana, limitati i collegamenti con i mezzi pubblici. Trattasi di locale box auto con accesso da saracinesca, senza autorizzazione per il passo carrabile, il locale è di forma pressoché quadrata ed attualmente risulta avere finiture residenziali ed è collegato al limitrofo appartamento residenziale di cui costituisce il naturale prolungamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 940, Part. 106, Sub. 515, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 43.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Dicembre 2024 e Gennaio 2025 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato a circa 200 metri dall' immobile pignorato. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 42.000,00, con un parametro unitario pari ad € 1.350,00/mq che risulta compreso nei parametri dell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona D53 (€ 1.250/mq. - € 1.800/mq.) ed all'interno di quello del Borsino immobiliare (€ 1.284/mq. - € 1.886/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - VIA DEI CICERI 103, piano T	32,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 43.000,00	100,00%	€ 43.000,00
Valore di stima:					€ 43.000,00

Valore di stima: € 43.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ripristino	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	3,00	%

Valore finale di stima: € 32.000,00

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 04/06/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni di mercato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione Atto d'obbligo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione amministratore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scrittura privata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Difformità



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI CICERI 103, piano T
Locale autorimessa con accesso dal civico 103 di Via dei Ciceri, al PT di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica di Roma, nell'area compresa tra Via del Mandrione, Via Casilina e Via Tuscolana in contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, con caratteristiche economiche, realizzati a partire dagli anni 30 circa con notevoli fenomeni di abusivismo (costruzioni soprattutto degli anni 60/70) e presenza di nuove realizzazioni con grado di finitura medio e medio-alto, si rileva inoltre la presenza di attività artigianali e produttive, sufficiente la dotazione di servizi ed attività commerciali, posti soprattutto lungo Via di Porta Furba, Via Casilina e Tuscolana, limitati i collegamenti con i mezzi pubblici. Trattasi di locale box auto con accesso da saracinesca, senza autorizzazione per il passo carrabile, il locale è di forma pressoché quadrata ed attualmente risulta avere finiture residenziali ed è collegato al limitrofo appartamento residenziale di cui costituisce il naturale prolungamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 940, Part. 106, Sub. 515, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA del PRG; risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità" definita come: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti ex art. 16 delle NTA del PRG.

Prezzo base d'asta: € 32.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DEI CICERI 103, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 940, Part. 106, Sub. 515, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, si evidenziano pavimenti in gres e ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; il pavimento del soppalco è in legno.		
Descrizione:	Locale autorimessa con accesso dal civico 103 di Via dei Ciceri, al PT di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica di Roma, nell'area compresa tra Via del Mandrione, Via Casilina e Via Tuscolana in contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, con caratteristiche economiche, realizzati a partire dagli anni 30 circa con notevoli fenomeni di abusivismo (costruzioni soprattutto degli anni 60/70) e presenza di nuove realizzazioni con grado di finitura medio e medio-alto, si rileva inoltre la presenza di attività artigianali e produttive, sufficiente la dotazione di servizi ed attività commerciali, posti soprattutto lungo Via di Porta Furba, Via Casilina e Tuscolana, limitati i collegamenti con i mezzi pubblici. Trattasi di locale box auto con accesso da saracinesca, senza autorizzazione per il passo carrabile, il locale è di forma pressoché quadrata ed attualmente risulta avere finiture residenziali ed è collegato al limitrofo appartamento residenziale di cui costituisce il naturale prolungamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 01/03/2024

Reg. gen. 24752 - Reg. part. 18701

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

