



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 326/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:



contro



Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Moricca,32 - Via Giovan Battista Gandino,56, interno 45, piano S2

Scheda sintetica riepilogativa delle caratteristiche Immobile

BOX AUTO - ROMA

Via Umberto Moricca n.32 - Via Giovan Battista Gandino n.56 - piano S2, interno n.45

Superficie commerciale di vendita : mq.14,00

Superficie Utile coperta mq. 13,30

Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: nessuna

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: semicentrale (quartiere "Aurelio")

Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente

Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente

Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano

Destinazione prevalente piano terra: commerciale

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio

Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione

Epoca di costruzione: 1971

Numero piani: 6 fuori terra e 2 piani seminterrato

Cortili e spazi condominiali: corsia di manovra

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato

Rivestimento esterno: cortina e intonaco civile

Qualità rifiniture: sufficiente esterno

Stato di manutenzione: sufficiente esterno



Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante
Impianti tecnologici condominiali (altro): non rilevante

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: S2
Numero interno: 45
Destinazione d'uso: box auto
Pertinenze esistenti: nessuna
Altezza interna prevalente: 3,00ml
Numero servizi igienici: non rilevante
Numero affacci: non rilevante
Esposizione: non rilevante
Prospicenza: non rilevante
Panoramicità: non rilevante
Luminosità: non rilevante
Distribuzione spazi interni: non rilevante
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: mattonelle di cemento
Materiali di rivestimento pareti: blocchi di calcestruzzo alleggerito
Impianti tecnologici (idrico - fognario): non presente
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (gas): non presente
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): non presente
Impianti tecnologici (acqua calda): non presente
Impianti tecnologici (condizionamento): non presente
Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere "Aurelio", Municipio XIII – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A "Baldo degli Ubaldi" a circa 300 metri.
Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile centro commerciale a circa 300 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 1.100 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 450 metri, ufficio postale a circa 150 metri

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Moricca,32 - Via Giovan Battista Gandino,56, interno 45, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 05.03.2024 (Allegato n.11), si è riscontrato che non risultava depositata notifica ai creditori ipotecari ex articolo 498 c.p.c. (relativamente al solo Servizio Riscossione Tributi Concessionario Provincia di Roma in quanto "UGC BANCA S.p.A.", da ulteriori analisi, risulta precedente titolare del credito successivamente ceduto alla ricorrente). Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il box auto interno 45 è confinante con box auto interni 44 e 46, corsia di manovra, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,30 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A - BOX AUTO

-Box auto interno 45: mq.13,30

Totale Sup. Utile: mq.13,30

(calcolata al 100% ovvero $13,30 \times 100\% = \text{mq. } 13,30$)

B - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 5% di A, ovvero $13,30 \times 5\% = \text{circa mq. } 0,70$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.14,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

378	240	549	4	C6	7	13mq	e 14 mq	108,77 €	S2	
-----	-----	-----	---	----	---	------	------------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

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

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Box auto: Foglio 378, Particella 240, Sub 549, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 13mq, Superficie Catastale Totale 14mq, Rendita Euro 108,77 indirizzo Via Umberto Moricca n.32 e Via Giovan Battista Gandino n.56, Lotto 3, Interno 45, Piano S2 (Allegato n.6).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.7).

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

Le finiture della corsia di manovra comune sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto.

Le finiture interne del box auto sono di sufficiente livello qualitativo considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso. Lo stato di conservazione del box auto è sufficiente.

PARTI COMUNI

Oltre le corsie di manovra non si segnalano ulteriori proprietà comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da segnalare la servitù di passaggio, pedonale e carrabile, gravante sulla Via Giovan Battista Gandino, sovrastante l'immobile in oggetto, a favore dei locali di cui la porzione immobiliare fa parte, costituita per atto notaio TOGNA Claudio di Roma il 02.07.2003 (rep. n.11389/4995). Non è stata rilevata l'esistenza di usi civici.

Si rileva come, sia dall'atto di provenienza (Allegato n.4) che dalla documentazione inerente le DIA, non risulti alcun riferimento alla Legge n.122/1989, cosiddetta "Legge Tognoli" e del relativo vincolo di pertinenzialità ad

altra unità immobiliare ad uso abitativo. Né peraltro risulta la trascrizione di apposito atto di vincolo pertinenziale. Pertanto si ritiene che l'immobile in oggetto possa essere venduto liberamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XIII "Aurelio".

Lo stabile che ricomprende l'immobile in oggetto è formato da 6 piani fuori terra destinati ad abitazione e da due piano seminterrato destinati ad autorimessa. Gli ingressi carrabili sono da Via Umberto Moricca n.32 e Via Giovan Battista Gandino n.56. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1971. La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato. La copertura è parzialmente a tetto a falde rivestito in tegole, non praticabile, e parzialmente a terrazzo, praticabile.

La tamponatura delle murature esterne è parzialmente (piano terra) rivestita in cortina di mattoni sul colore grigio a ricorsi verticali e parzialmente (piani superiori) rivestita in cortina di mattoni sul colore rosso a ricorsi orizzontali con fasce marcapiano e frontalini balconi finiti ad intonaco tinteggiato sul colore grigio. I parapetti dei balconi sono costituiti da un telaio in metallo a sostegno di specchiatura in vetro retinato (Allegato n.7 - foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente.

Box auto - caratteristiche interne: Per l'immobile in oggetto l'accesso carrabile avviene, come detto, direttamente da strada, in Via Umberto Moricca n.32 e Via Giovan Battista Gandino n.56. Attraverso i due varchi, privi di cancelli, si accede alle rampe di accesso ai piani seminterrati destinati ad autorimesse comprendenti l'unità immobiliare in oggetto, attraverso un cancello carrabile in metallo motorizzato. La corsia di manovra comune presenta una pavimentazione in cemento sul colore grigio a superficie grezza rigata nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto da n.03 a n.06).

Le finiture della corsia di manovra comune sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto.

Il box auto visitato, posta al piano secondo seminterrato e contraddistinto dall'interno n.45, ha accesso dalla corsia di manovra tramite serranda avvolgibile in acciaio zincato comandata elettricamente. Lo spazio interno si compone di un unico locale di dimensioni 5,00ml x 2,75ml circa con restringimento sul fondo del locale.

La pavimentazione del locale è in cemento sul colore grigio a superficie grezza rigata nel formato medio quadrato; le pareti sono finite in blocchi di calcestruzzo alleggerito tinteggiati sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.7 - foto n.07 e n.08).

L'ambiente ha un altezza interna di circa 3,00ml.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata è presente il solo impianto elettrico, per il quale non è stato possibile reperire il relativo certificato di conformità, ma che risulta apparentemente in sufficienti condizioni e funzionante.

Le finiture interne del box auto sono di sufficiente livello qualitativo considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso. Lo stato di conservazione del box auto è sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Dora La Motta, come si evince dal relativo verbale in data 06.05.2024 (Allegato n.5), si è riscontrata la presenza di del Sig. _____, proprietario dell'immobile

nonché debitore esecutato, il quale dichiarava che il medesimo si trovava nella propria disponibilità. Allo stato attuale pertanto l'immobile risulta occupato.
Non risulta alcun contratto di locazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1996 al 02/07/2003	Società " S.r.l." per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: .	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TUCCARI Carlo Federico	10/04/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	19/04/1996	26098	14907
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/07/2003 al 02/07/2003	Società " S.r.l." per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: .	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TOGNA Claudio	02/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	05/07/2003	59018	39026
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/07/2003 al 16/04/2004	Società " " per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: .	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TOGNA Claudio	02/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatori di Roma	05/07/2003	59022	39030		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2004	, nato a per 1/1 del diritto di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FEDERICO Alessandra	16/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	21/04/2004	39649	25867
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Roma il 23/11/2004
Reg. gen. 143605 - Reg. part. 37864
Importo: € 15.662,00
Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/08/2010
Reg. gen. 97508 - Reg. part. 23536
Importo: € 55.000,00
Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 31/01/2018

Reg. gen. 11396 - Reg. part. 8247

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/04/2023

Reg. gen. 47938 - Reg. part. 34552

A favore di

Contro

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 17.07.2024 (Allegato n.3).

NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona - Sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 (Allegato n.9) - regolata dagli artt. 44-45-47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari.

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia a "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti.

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1), sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP come definiti dall'art.9 alle condizioni di cui all'art.47 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.9).

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del P.T.P.R. (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento urbano - Tessuto urbano (Allegato n.9).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.9).

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 risulta agibile.

CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XIII "Aurelio". Gli immobili sono compresi nel fabbricato che ha accesso carrabile da Via Umberto Moricca n.32 e da Via Giovan Battista Gandino n.56 direttamente da strada. Il fabbricato è stato terminato, come da certificato di abitabilità, presumibilmente nel 1971. Come da atto di provenienza (Allegato n.4) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e Ufficio Speciale Condoni Edilizi risultano rilasciate Licenza Edilizia n.1819 (protocollo n.63130/62) del 01.10.1966, Licenza Edilizia in Variante n.2039 (protocollo n.28052/1967) del 24.10.1967 e Concessione n.2422/C del 17.10.1979.

Successivamente, in seguito ad apposite Domande di Condoni, risultano rilasciate Concessione in Sanatoria n.300602 (protocollo n.85/87484/1) del 19.06.2003 relativa al foglio 378, particella 240 sub 503 ed al foglio 378, particella 239 sub 501 (locale B ed E della planimetria relativa alla DIA di cui di seguito), Concessione in Sanatoria n.300603 (protocollo n.85/87484/2) del 19.06.2003 relativa al foglio 378, particella 273, sub 504 (locale C e D) e Concessione in Sanatoria n.301060 (protocollo n.0/84417/0) del 27.06.2003 relativa al foglio 378, particella 240, sub 504 (locale A).

Successivamente, in seguito a DIA con protocollo n.35708 del 31.07.2003, DIA con protocollo 50087 del 07.08.2003, DIA con protocollo 68618 del 06.11.2003 ed ulteriore DIA ad integrazione ed unificazione delle precedenti con protocollo n.76625 del 11.12.2003 sono stati realizzati i lavori che hanno portato all'attuale trasformazione del compendio immobiliare con relativa Comunicazione di collaudo e fine lavori con protocollo n.41395 del 05.07.2004 (Allegato n.8).

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha avuto Certificato di Abitabilità n.162 rilasciata dal Sindaco di Roma in data 05.03.1971 (Allegato n.8).

Documentazione antincendio – Da informazioni ricevute da amministratore del condominio, per l'intera autorimessa in oggetto, risulta rilasciato, in data 17.09.2012, Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I) dal deputato Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, con scadenza 03.03.2012 e successive istanze di rinnovo periodico con protocollo n.0059973 del 07.09.2017 e SCIA ai fini della sicurezza antincendio con protocollo n.79693 del 18.10.2023 (Allegato n.8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sia dagli elaborati relativi alle Concessioni in Sanatoria che, in particolare, da quelli relativi alle DIA di cui sopra è stato possibile verificare la conformità tra quanto autorizzato e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Opere interne eseguite senza titolo – Nessuna

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna

Pratiche edilizie – Nessuna

Relativamente alla certificazione energetica si rileva che con la Legge n.90/2013 è stato ulteriormente chiarito quando è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Fra gli immobili che risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE, specificati nel decreto linee guida, appendice A, figurano fra gli altri anche le autorimesse. Infatti queste non devono garantire comfort abitativo perché locali di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone. Per l'immobile in esame pertanto non è necessaria la predisposizione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Amministrazione Condominio BOX VIA GANDINO 56 / VIA MORICCA 32. – La gestione del Condominio è al momento affidata alla Dott.ssa , con sede in Roma, Via , telefono , indirizzo di posta elettronica non certificata:

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 08.05.2024 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 3,83 su 1.000,00 (Tabella A), a 4,38 su 1.000,00 (Tabella A1), a 12,56 su 1.000,00 (Tabella A2) e a 4,38 su 1.000 (Tabella B) ammontano a circa € 150,00 annuali

Da informazioni ricevute il condomino non è in regola con i pagamenti. In data 08.05.2024 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 1.909,64 a partire dall'anno 2021. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Oltre le corsie di manovra non si segnalano ulteriori proprietà comuni condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere un box auto di piccola superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Moricca,32 - Via Giovan Battista Gandino,56, interno 45, piano S2

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile BOX AUTO – ROMA Via Umberto Moricca n.32 - Via Giovan Battista Gandino n.56 - piano S2, interno n.45 Superficie commerciale di vendita : mq.14,00 Superficie Utile coperta mq. 13,30 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: nessuna
CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentrale (quartiere "Aurelio") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1971 Numero piani: 6 fuori terra e 2 piani seminterrato Cortili e spazi condominiali: corsia di manovra Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato Rivestimento esterno: cortina e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente esterno Stato di manutenzione: sufficiente esterno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante Impianti tecnologici condominiali (altro): non rilevante CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S2 Numero interno: 45 Destinazione d'uso: box auto Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: non rilevante Numero affacci: non rilevante Esposizione: non rilevante Prospicienza: non rilevante Panoramicità: non rilevante Luminosità: non rilevante Distribuzione spazi interni: non rilevante Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: mattonelle di cemento Materiali di rivestimento pareti: blocchi di calcestruzzo alleggerito Impianti tecnologici (idrico - fognario): non presente Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): non presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): non presente Impianti tecnologici (acqua calda): non presente Impianti tecnologici (condizionamento): non presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere "Aurelio", Municipio XIII – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A "Baldo degli Ubaldi" a circa 300 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile centro commerciale a circa 300 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 1.100 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 450 metri, ufficio postale a circa 150 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 378, Part. 240, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.000,00

STIMA DEL BENE

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

-attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore.

-individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi;

sia il metodo di stima "analitico" ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 BOX AUTO posto al piano secondo seminterrato di un fabbricato composto da sei piani fuori terra e da due piani seminterrati, ubicato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, quartiere XIII "Aurelio".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2023 - Semestre 2 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Box con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

-per Box con stato conservativo Normale ubicato in zona Semicentrale / AURELIO - MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO) - codice zona C14 il prezzo oscilla da 1.750,00 €/mq a 2.450,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 1.950,00 €/mq

-per Box con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 8,00/mq ad un massimo di € 11,30/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VL1 = 8,15 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.10) hanno rilevato nel mese di Luglio 2024 quanto segue:

-per Box in stabili di fascia media in zona AURELIO - MONTE DI CRETA - PIAZZA IRNERIO il prezzo oscilla da 1.772,00 €/mq a 2.626,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.199,00 €/mq

-per Box in stabili di fascia media i valori della locazione vanno da un minimo di € 7,50/mq ad un massimo di € 11,16/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VL2 = 9,33 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili (Allegato n.10), e detratta una percentuale di stima del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio $VM3 = [(53.000/19 + 49.000/18) / 2] \times 90\% = \text{circa } 2.480,00 \text{ €/mq}$

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate:

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 2.210,00 \text{ €/mq}$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO:

-Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

-Sufficiente esterno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

-Sufficiente (0%)

STATO LOCATIVO:

-Libero (0%)

PIANO:

-Secondo seminterrato (0%)

LUMINOSITA':

-Non rilevante (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

-Non rilevante (0%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.210,00 + 0\% =$ circa $2.210,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 14,00 fornisce il seguente valore:

€ $2.210,00 \times 14,00 =$ totale circa Euro 31.000,00.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro 31.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 31.000,00 = (euro trentunomila/00).

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 10% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) il cui valore al mq si ottiene come fatto precedentemente dalla media dei valori di locazione riscontrati:

$VL = (VL1 + VL2) / 2 + 0\% =$ circa $8,74$ €/mq

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.

Pertanto 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, per il tipo di immobile in esame, oscilla da una percentuale minima del 2% (costruzioni di lusso) ad una massima del 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi), 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 4%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Tot. superficie commerciale immobile:

mq. 14,00

Reddito annuo per rendimento presunto:

($8,74$ €/mq. \times mq.14,00) \times 12 mesi = € 1.468,32

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 146,83

Saggio di capitalizzazione applicato = 4%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = (€ 1.468,32 - € 146,83) / 0,04 = circa € 33.000,00

Valutazione immobile con metodo analitico:

Euro 33.000,00 = (euro trentatremila/00).

Operando la media dei due valori si ottiene:

(€ 31.000,00 + € 33.000,00) / 2 = € 32.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 32.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore:

€ 32.000,00 * 0.90 = arrotondato € 29.000,00

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 29.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via Umberto Moricca,32 - Via Giovan Battista Gandino,56, interno 45, piano S2	14,00 mq	2.071,43 €/mq	€ 29.000,00	100,00%	€ 29.000,00
				Valore di stima:	€ 29.000,00

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 26/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sarti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di nomina e giuramento



- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di precetto - Atto di Pignoramento
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi - S.C.I.A. Antincendio
- ✓ N° 9 Altri allegati - P.R.G. - Carta per la qualità - Rete ecologica - P.T.P.R.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili
- ✓ N° 11 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione esperto stimatore - Ricevute invio relazione peritale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Moricca,32 - Via Giovan Battista Gandino,56, interno 45, piano S2

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile BOX AUTO – ROMA Via Umberto Moricca n.32 – Via Giovan Battista Gandino n.56 - piano S2, interno n.45 Superficie commerciale di vendita : mq.14,00 Superficie Utile coperta mq. 13,30 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: nessuna

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentrale (quartiere “Aurelio”) Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1971 Numero piani: 6 fuori terra e 2 piani seminterrato Cortili e spazi condominiali: corsia di manovra Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato Rivestimento esterno: cortina e intonaco civile Qualità rifiniture: sufficiente Stato di manutenzione: sufficiente esterno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante Impianti tecnologici condominiali (altro): non rilevante

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S2 Numero interno: 45 Destinazione d'uso: box auto Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: non rilevante Numero affacci: non rilevante Esposizione: non rilevante Prospicenza: non rilevante Panoramicità: non rilevante Luminosità: non rilevante Distribuzione spazi interni: non rilevante Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: mattonelle di cemento Materiali di rivestimento pareti: blocchi di calcestruzzo alleggerito Impianti tecnologici (idrico - fognario): non presente Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): non presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): non presente Impianti tecnologici (acqua calda): non presente Impianti tecnologici (condizionamento): non presente Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere “Aurelio”, Municipio XIII – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A “Baldo degli Ubaldi” a circa 300 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile centro commerciale a circa 300 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 1.100 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 450 metri, ufficio postale a circa 150 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 378, Part. 240, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2 (Allegato n.9) – regolata dagli artt. 44-45-47 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono

finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia a "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1), sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP come definiti dall'art.9 alle condizioni di cui all'art.47 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione. Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.9). Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - l'immobile ricade in zona Aree urbanizzate del P.T.P.R. (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento urbano - Tessuto urbano (Allegato n.9). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.9).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 326/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Umberto Moricca,32 - Via Giovan Battista Gandino,56, interno 45, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 378, Part. 240, Sub. 549, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente. Le finiture della corsia di manovra comune sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto. Le finiture interne del box auto sono di sufficiente livello qualitativo considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso. Lo stato di conservazione del box auto è sufficiente.		
Descrizione:	<p>Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile BOX AUTO – ROMA Via Umberto Moricca n.32 – Via Giovan Battista Gandino n.56 - piano S2, interno n.45 Superficie commerciale di vendita : mq.14,00 Superficie Utile coperta mq. 13,30 Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: semicentrale (quartiere "Aurelio") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1971 Numero piani: 6 fuori terra e 2 piani seminterrato Cortili e spazi condominiali: corsia di manovra Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento Rivestimento esterno: cortina e intonaco civile. Qualità rifiniture: sufficiente esterno Stato di manutenzione: sufficiente esterno Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): non rilevante Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): non rilevante Impianti tecnologici condominiali (altro): non rilevante CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Piano: S2 Numero interno: 45 Destinazione d'uso: box auto Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: non rilevante Numero affacci: non rilevante Esposizione: non rilevante Prospicienza: non rilevante Panoramicità: non rilevante Luminosità: non rilevante Distribuzione spazi interni: non rilevante Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: mattonelle di cemento Materiali di rivestimento pareti: blocchi di calcestruzzo alleggerito Impianti tecnologici (idrico - fognario): non presente Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti Impianti tecnologici (gas): non presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): non presente Impianti tecnologici (acqua calda): non presente Impianti tecnologici (condizionamento): non presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia semicentrale, quartiere "Aurelio", Municipio XIII – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio-economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma buono. Collegamento verso fermata METRO A "Baldo degli Ubaldi" a circa 300 metri. Servizi ed esercizi commerciali: presenti nelle vicinanze, raggiungibile centro commerciale a circa 300 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 1.100 metri, scuola elementare a circa 450 metri, scuola media a circa 450 metri, ufficio postale a circa 150 metri</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Dora La Motta, come si evince dal relativo verbale in data 06.05.2024 (Allegato n.5), si è riscontrata la presenza di del Sig. ***** , proprietario dell'immobile nonché debitore esecutato, il quale dichiarava che il medesimo si trovava nella propria		



disponibilità. Allo stato attuale pertanto l'immobile risulta occupato. Non risulta alcun contratto di locazione.

