

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9

In data 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2025 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 Scorticabove 51, piano S.1

Garage sito al piano S1, int.18 confinante con interno 17, interno 19 e spazio manovra.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51, piano S.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- ***

(Proprietà 1/1)

Vedi Atto di compravendita (All.1)

CONFINI

L'immobile confina con con interno 17, interno 19 e spazio manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi All. 4 Documentazione Grafica. La consistenza dell'immobile e quindi il calcolo della superficie ai fini di questa valutazione, è calcolata sulla base del criterio Superficie Lorda (L) dell'Allegato 5 Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservazione del Mercato Immobiliare. pag.35.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 15/01/2002	***	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 895, Sub. 60, Zc. 6 Categoria C6 Piano S1
Dal 15/01/2002 al 10/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 895, Sub. 60, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 22 Superficie catastale 21 mq Rendita € 120,44 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

						e				
290	895	60	6	G	14	22	21 mq	120,44 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in medio stato conservativo. (Vedi All. 3 Documentazione Fotografica ed All.1 Verbale di Accesso).

PARTI COMUNI

La zona di manovra è una parte comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice (Vedi All.1 Verbale di Accesso).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2002 al 10/12/2024	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALERIO PANTANO	15/01/2002	50966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma	16/01/2002	3680	2488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Vedi All.8 Ispezioni Ipocatastali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 14/01/2006
Reg. gen. 16443 - Reg. part. 9431
A favore di TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Contro ***

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA il 23/01/2024
Reg. gen. 7559 - Reg. part. 5666
A favore di TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Contro ***

Oneri di cancellazione

Vedi All.8 Documentazione Ipocatastale

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della zona T3 "Sistema Insediativo città consolidata.
Nel Piano Previgente ricadeva all'interno ex zona F 1. Piano Particolareggiato 18 L approvato con DGR 3534 del 31 luglio 79 con destinazioni residenziali miste.
PTPR: Tavola B Area urbanizzata Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia 639/C 1988 Protocollo 209800/C richiesta dalla ***

Concessione Edilizia n. 2690/C/83- Prot. 38576/81 sempre a nome della ***
Licenza di abitabilità 1168 del 15/03/2000 All. 5 Pag.2.
L'intero edificio ha la Licenza di Abitabilità 1168 del 15/03/2000
(All.5 Pag.3)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I vincoli e gli oneri condominiali sono quelli di cui al Regolamento di Condominio allegato (all.9).

Alla data del 30/11/2024, le quote ordinarie e straordinarie di competenza per l'anno 2024 risultano insolute.

Nel dettaglio, non risultano incassati i seguenti pagamenti:

- Quota annuale gestione ordinaria, pari ad € 299,63;
- Quota spese legali procedure esecutive, pari ad € 39,08.

A tale data, dunque, risulta un insoluto a carico del Proprietario dell'unità immobiliare in oggetto, per un totale di € 338,71; a questa cifra si sono aggiunte la somma di € 188,09 per un totale di € 526,8 (10. All. SITUAZIONE ONERI CONDOMINIALI***.pdf.)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto é unico

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51, piano S.1
Garage sito al piano S1, int.18 confinante con interno 17, interno 19 e spazio manovra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 895, Sub. 60, Zc. 6, Categoria G
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Scorticabove 51, piano S.1	21,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 27.300,00	100,00%	€ 27.300,00
Valore di stima:					€ 27.300,00

Valore di stima: € 27.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	526,80	€

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 08/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Grafica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Autorizzazioni Amministrative
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Storico Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni Ipocatastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Oneri Condominiali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valutazione immobili

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51, piano S.1
Garage sito al piano S1, int.18 confinante con interno 17, interno 19 e spazio manovra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 895, Sub. 60, Zc. 6, Categoria G L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della zona T3 "Sistema Insediativo città consolidata. Nel Piano Previgente ricadeva all'interno ex zona F 1. Piano Particolareggiato 18 L approvato con DGR 3534 del 31 luglio 79 con destinazioni residenziali miste. PTPR: Tavola B Area urbanizzata Paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 24.043,20