

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 562/2022 del R.G.E.
promossa da

Nato a il
contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	9
Stima / Formazione lotti	9
ELENCO ALLEGATI	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 562/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	13



In data 17/09/2024, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 19/09/2024 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 DELLA MARRANA 76, edificio U, scala U, int. 8, piano S2

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un BOX AUTO situato al secondo piano interrato di un'autorimessa comune sita in Roma, Via della Marrana n. 76.

L'autorimessa è dotata di cancello elettrico e rampe di accesso carrabili, spazi di manovra comunicanti con vano ascensore di accesso al fabbricato e scale di sicurezza comunicanti con l'esterno. Il box auto oggetto della presente perizia, è dotato di serranda avvolgibile con grata di areazione ed è composto da un unico locale di forma regolare. L'edificio di cui l'immobile fa parte, a destinazione residenziale, è costituito da 15 appartamenti su 4 piani fuori terra, oltre un cortile al piano terreno e due piani interrati destinati ad autorimessa composta da 40 box auto e 13 posti auto scoperti, si trova nel quartiere Tuscolano, zona sud-est di Roma, compresa nel territorio del Municipio IX. Quest'area, dalla storica vocazione industriale legata alla presenza di mulini e fabbriche lungo il Fosso della Marrana, è stata negli ultimi anni oggetto di un processo di riqualificazione urbana e di riconversione dei vecchi edifici industriali in destinazioni residenziali e/o commerciali.

Il contesto urbano presenta una mescolanza di edifici residenziali, attività commerciali e aree verdi. La via è ben collegata ai mezzi pubblici, con fermate di autobus nelle vicinanze e la stazione della metropolitana Furio Camillo a pochi passi, offre i principali servizi di quartiere e una vivace attività commerciale.

Non vi è ampia disponibilità di parcheggi sulla via pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA MARRANA 76, edificio U, scala U, int.8, piano S2

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Box auto int.8 – sub. 591 confina con box auto int.7 – sub.590 e box auto interno 9 – sub 592, percorso di accesso carrabile comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2001 al 09/12/2002	***** ***** SNC sede in ***** , Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 504, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 10.850,00 Piano T-1
Dal 09/12/2002 al 05/12/2003	***** ***** SNC sede in ***** , Proprieta' 1/1- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/12/2002 Pratica n. 1026700	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 504, Zc. 3 Categoria D1 Rendita £ 10.850,00 Piano T-1
Dal 05/12/2003 al 05/05/2005	***** ***** SNC sede in ***** , Proprieta' 1/1- VARIAZIONE del 05/12/2003 Pratica n. 1148807 in atti dal 05/12/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 504, Zc. 3 Categoria D1 Rendita £ 30.602,00 Piano T-1
Dal 05/05/2005 al 04/05/2006	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 504, Zc. 3

	SNC sede in ***** Proprieta' 1/1-VARIAZIONE del 05/05/2005 Pratica n. RM0328517 in atti dal 05/05/2005 MIGLIORE RAPPR.GRAFICA DELLA CORTE	Categoria D1 Rendita £ 30.602,00 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 04/05/2006 al 25/07/2008	***** ***** SNC sede in ***** Proprieta' 1/1-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2006 Pratica n. RM0363040	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 504, Zc. 3 Categoria D1 Rendita £ 30.602,00 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 25/07/2008 al 04/08/2008	***** ***** SNC sede in ***** Proprieta' 1/1-VARIAZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0997016 in atti dal 25/07/2008 FRAZIONAM E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 82617.1/2008)	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 591, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Rendita € 104,58 Piano S2
Dal 04/08/2008 al 24/03/2009	***** ***** SNCsede in ROMA (RM),Proprieta' 1/1-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2008 Pratica n. RM1036099 in atti dal 04/08/2008	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 591, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 Rendita € 166,56 Piano S2
Dal 24/03/2009 al 09/11/2015	***** ***** Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 591, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 15 mq Rendita € 166,56 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	***** ***** Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 23, Sub. 591, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 166,56 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	936	23	591	3	C6	9	15 mq	15 mq	166,56 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione

PARTI COMUNI

In base al regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali, è allegato alla presente relazione, sono parti comuni al comparto boxes e posti macchina: l'impianto di sollevamento per il recupero delle acque meteoriche, le relative tubazioni di scarico, le rampe di accesso e le superfici di manovra, il cancello di ingresso carrabile e il cancelletto pedonale, le due scale di sicurezza che dal secondo interrato conducono all'esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.
 Altezza interna utile: 2,60;
 Str. verticali: pareti in c.a.;
 Solai: in c.a.;
 Copertura: piana praticabile / carrabile;
 Pareti esterne ed interne: in blocchetti di cls tinteggiato;
 Pavimentazione interna: in cemento industriale;
 Infissi esterni ed interni: porta avvolgibile metallica;
 Scale: in c.a.;
 Impianto elettrico: in canalina esterna.


STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla proprietaria esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2001 al 24/03/2009	***** ***** ***** SNCsede in *****,CF *****,Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ELENA PERONE PACIFICO	23/11/2001	2016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/07/2003	37783	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/03/2009 al 24/03/2009	***** *****, CF *****, Proprieta' 1/1 Codice	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Fiscale/P.IVA: *****	PRIVITERA ANTONINO	24/03/2009	44242		
	Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1		26/03/2009	21666	
	Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
 Trascritto a ROMA il 12/07/2003
 Reg. gen. 61822 - Reg. part. 40884
 A favore di COMUNE DI ROMA
 Contro ***** SNC
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA A GARANZIA DI MUTUO**
 Trascritto a ROMA il 09/02/2009 – Reg. gen.15892 - Reg. part. 3252
 Formalità di riferimento: Iscrizione Ipoteca a garanzia di mutuo n. 20804 del 27.05.2005
 frazionato con atto del 23/12/2008 Repertorio 43786/26926
 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A
 contro ***** S.N.C.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a ROMA il 28/06/2022
 Reg. gen. 86373 - Reg. part. 60821
 Quota: 1/1
 A favore di *****
 Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel Sistema insediativo - Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa _ T1

In base agli elaborati della CARTA DELLA QUALITA' l'immobile è così identificato:

DENOMINAZIONE: *****

FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

CLASSE: Edifici di archeologia industriale - NTA: Art.16

FAMIGLIA: EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

CLASSE: Ad impianto singolare - NTA: Art.16

P.T.P.R - TAV.A - Paesaggio degli Insedimenti Urbani

P.T.P.R - TAV.B - Paesaggio degli Insedimenti Urbani

VINCOLI: L'immobile identificato come " * * * * * *i" è inserito tra gli edifici censiti nella Carta dell'Archeologia Industriale (C.A.I. F.24 n.141), qualsiasi intervento è sottoposto al Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel suo stato attuale è frutto di un intervento di ristrutturazione di un precedente edificio destinato a Molino, con cambio di destinazione d'uso.

Il primo progetto è stato presentato con prot.n. 60546 del 26.09.2002 a seguito del quale è stato rilasciato dal Comune di Roma il permesso di costruire numero 1364, in data 29 dicembre 2003, protocollo numero 79103;

Per i lavori in variante, sono state successivamente presentate allo stesso Comune, le D.I.A. protocollo numero QI 2005/64593 in data 10 ottobre 2005, protocollo numero QI 2006/34699 in data 11 maggio 2006, protocollo numero 2006/62912 in data 18 settembre 2006 e protocollo numero CI/2007/25116 in data 17 aprile 2007, tutte accompagnate dalle rispettive relazioni tecniche asseverate dall'Architetto Lorenzo Monardo iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.799;

Per il completamento della ristrutturazione, è stato rilasciato dal Comune di Roma il permesso di costruire numero 443 in data 21 maggio 2008, protocollo numero 33814 istanza 35040/2007;

Per ulteriori lavori in variante è stata successivamente presentata Denuncia di Inizio Attività protocollo n.CI/2008/38004 in data 16 giugno 2008, accompagnata da relazione tecnica asseverata dallo stesso Architetto Lorenzo Monardo;

Il certificato di fine lavori ed il certificato di collaudo sono stati depositati al Comune di Roma, presso il Municipio IX in data 19 novembre 2008, protocollo numero CI/2008/71624 e presso il Dipartimento IX in data 20 novembre 2008, protocollo numero QI/2008/77751;

E' stata presentata la richiesta del certificato di agibilità in data 18 dicembre 2008, protocollo QI/2008/84152.

Per i progetti assentiti sono stati rilasciati il parere della soprintendenza per i beni archeologici di Roma prot. 3954/03 e n. 7750/03, parere Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio prot. A 351 del 27/04/2005, il parere ufficio della Carta dell'Agro e nuova F.U.R Prot.86 del 14/01/2003.

Le copie dei progetti succitati sono stati richiesti dalla scrivente al Comune di Roma, Dipartimento IX - Archivio Progetti e all'ufficio tecnico del Municipio VII (ex XIX).

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma è stato rinvenuto dall'ufficio il fascicolo con n.35040/07 del 31/05/2007 di cui al PdC n.443 prot.33814 del 21/05/2008.

Esaminato il fascicolo progettuale si è potuto rilevare che gli ultimi elaborati presenti in atti sono quelli riferiti al prog. prot.n.60546 del 26/09/2002 di cui al PdC n.1364 prot.79103 del 29/12/2003.

Risultavano invece mancanti gli elaborati relativi all'ultima variante di progetto pertanto, al momento della visura del fascicolo, la scrivente faceva istanza di dichiarazione di irreperibilità da parte del Comune di Roma.

All'esito dell'esame degli atti presenti nel fascicolo stesso la scrivente faceva ulteriore accesso agli atti formale a mezzo pec presso il Municipio Roma VII (ex IX), per la ricerca dell'ultima D.I.A. presentata per lavori in variante con protocollo n.CI/2008/38004 del 16 giugno 2008, del certificato di fine lavori e del certificato di collaudo depositati al Comune di Roma, presso il Municipio IX in data 19 novembre 2008, protocollo numero CI/2008/71624 e presso il Dipartimento IX in data 20 novembre 2008, protocollo numero QI/2008/77751 e per il certificato di agibilità, protocollo QI/2008/84152 del 18 dicembre 2008.

Il Municipio Roma VII ha risposto, soltanto in data 06.05.2025, comunicando che, pur essendo stati reperiti sul database dell'Archivio i dati di protocollazione, i documenti della DIA non sono presenti in atti.

Il Dipartimento IX ha risposto, soltanto in data 06.05.2025, comunicando la possibilità di visionare il fascicolo dell'agibilità previo appuntamento da concordare e che per il progetto richiesto seguirà separata nota di convocazione (che ad oggi non è arrivata).

A seguito dell'accesso al fascicolo dell'agibilità, avvenuto in presenza presso il Dipartimento IX in data 15.05.2025, si è potuto rinvenire quanto segue: la copia dell'ultima DIA presentata (non rinvenuta presso il Municipio né presso l'archivio progetti Dip.IX), il collaudo statico dell'edificio e le certificazioni degli impianti, oltre alla documentazione catastale delle unità facenti parte del fabbricato in oggetto.

Dal confronto con gli elaborati di progetto, l'immobile risulta conforme all'ultima DIA in atti, rinvenuta presso l'ufficio Agibilità del Dipartimento IX. L'agibilità non risulta ad oggi rilasciata, in quanto il fascicolo non risulta lavorato dall'ufficio. Sarà pertanto necessario procedere con la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un tecnico abilitato i cui costi si stimano in euro 2.000,00 comprensivi di accessori, oneri tecnici e diritti che verranno detratti dal valore di stima.

Esiste il Certificato di Prevenzione Incendi fornito dall'amministratore di Condominio rif. Pratica VV.F. n.13186 prot.190833 con scadenza il 17/02/2027 (che si allega alla presente relazione in ALL.14).

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

L'importo medio annuo per spese condominiali relative al box in oggetto è pari a circa 150 euro/anno ed, in base all'estratto conto aggiornato al 27.05.2025 fornito dall'amministratore di condominio, il debito attuale ammonta ad euro 145,45. (cfr. ALL. 15 e ALL.16 a-b - Estratto conto - Regolamento di Condominio - Tabelle millesimali).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA MARRANA 76, edificio U, scala U, interno 8, p. S2

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un BOX AUTO situato al secondo piano interrato di un'autorimessa comune sita in Roma, Via della Marrana n. 76. L'autorimessa è dotata di cancello elettrico e rampe di accesso carrabili, spazi di manovra comunicanti con vano ascensore di accesso al fabbricato e scale di sicurezza comunicanti con l'esterno. Il box auto oggetto della presente perizia, è dotato di serranda avvolgibile con grata di areazione ed è composto da un unico locale di forma regolare. L'edificio di cui l'immobile fa parte, a destinazione residenziale, è costituito da 15 appartamenti su 4 piani fuori terra, oltre un cortile al piano terreno e due piani interrati destinati ad autorimessa composta da 40 box auto e 13 posti auto scoperti, si trova nel quartiere Tuscolano, zona sud-est di Roma, compresa nel territorio del Municipio IX. Quest'area, dalla storica vocazione industriale legata alla presenza di mulini e fabbriche lungo il Fosso della Marrana, è stata negli ultimi anni oggetto di un processo di riqualificazione urbana e di riconversione dei vecchi edifici industriali in destinazioni residenziali e/o commerciali. Il contesto urbano presenta una mescolanza di edifici residenziali, attività commerciali e aree verdi. La via è ben collegata ai mezzi pubblici, con fermate di autobus nelle vicinanze e la stazione della metropolitana Furio Camillo a pochi passi, offre i principali servizi di quartiere e una vivace attività commerciale. Non vi è ampia disponibilità di parcheggi sulla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 23, Sub. 591, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare

la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 2.500,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Semicentrale/APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S. MARIA AUSILIATRICE) Codice zona: C8, Microzona: 50, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale - Box auto min.1.700,00 €/mq - max.2.450,00 €/mq. In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 2.400,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 15,00 x €/mq 2.400,00 = € 36.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - VIA DELLA MARRANA 76, edificio U, scala U, interno 8, piano S2	15,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - agibilità	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 30.400,00

Valore finale di stima in cifra tonda: € 30.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta in qualità di "Esperto ex art. 568 c.p.c." deposita la presente relazione di stima (già inviata in bozza alle parti intervenute - senza invio di note entro i termini concessi) presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 23/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela

10 di 13

ALL.01_Atto Antonino Spada del 17.12.1984 rep.23412 racc.4466

ALL.02_Atto Perone Pacifico del 23.11.2001 rep.2016

ALL.03.a_Atto Privitera del 24.03.2009 rep 44242

ALL.03.b_Nota di Trascr. Atto Privitera del 24.03.2009 rep 44242

ALL.04_Atto d'obbligo edilizio Notaio Intersimone Giorgio

ALL.05_Elaborato Planimetrico del fabbricato

ALL.06_Visura Catastale storica

ALL.07_PLAN catastale

ALL.08.a Ispezione Ipotecaria_Foglio 936 Part.23 Sub.591

ALL.08.b Ispezione Ipotecaria_

ALL.09.a Ispezione Ipotecaria_

ALL.09.b Ispezione Ipotecaria_ restrizione sub591

ALL.10_Documentazione Progetto 60546-02_Archivio DPAU

ALL.11_Doc. PdC 443 del 21.05.2008_Archivio DPAU

ALL.12_Documentazione Fascicolo Agibilità prot.QI-2008-84152 del 18.12.2008

ALL.13.a_Progetto DIA CI-2008-38004 del 16.06.2008_Ante operam

ALL.13.b_Progetto DIA CI-2008-38004 del 16.06.2008_Post Operam

ALL.14_Attestazione rinnovo Conformità Antincendio

ALL.15_Estratto conto condominiale

ALL.16.a_REGOLAMENTO CONDOMINIO part 1

ALL.16.b_REGOLAMENTO CONDOMINIO part 2

ALL.17_REPORT FOTOGRAFICO



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA MARRANA 76, edificio U, scala U, int. 8, piano S2

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un BOX AUTO situato al secondo piano interrato di un'autorimessa comune sita in Roma, Via della Marrana n. 76. L'autorimessa è dotata di cancello elettrico e rampe di accesso carrabili, spazi di manovra comunicanti con vano ascensore di accesso al fabbricato e scale di sicurezza comunicanti con l'esterno. Il box auto oggetto della presente perizia, è dotato di serranda avvolgibile con grata di areazione ed è composto da un unico locale di forma regolare. L'edificio di cui l'immobile fa parte, a destinazione residenziale, è costituito da 15 appartamenti su 4 piani fuori terra, oltre un cortile al piano terreno e due piani interrati destinati ad autorimessa composta da 40 box auto e 13 posti auto scoperti, si trova nel quartiere Tuscolano, zona sud-est di Roma, compresa nel territorio del Municipio IX. Quest'area, dalla storica vocazione industriale legata alla presenza di mulini e fabbriche lungo il Fosso della Marrana, è stata negli ultimi anni oggetto di un processo di riqualificazione urbana e di riconversione dei vecchi edifici industriali in destinazioni residenziali e/o commerciali. Il contesto urbano presenta una mescolanza di edifici residenziali, attività commerciali e aree verdi. La via è ben collegata ai mezzi pubblici, con fermate di autobus nelle vicinanze e la stazione della metropolitana Furio Camillo a pochi passi, offre i principali servizi di quartiere e una vivace attività commerciale. Non vi è ampia disponibilità di parcheggi sulla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 23, Sub. 591, Zc. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base al NPRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, l'area è compresa nel Sistema insediativo - Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa _ T1 CARTA DELLA QUALITA': DENOMINAZIONE: ***** ****

***** FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI CLASSE: Edifici di archeologia industriale - NTA: Art.16 FAMIGLIA: EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE CLASSE: Ad impianto singolare - NTA: Art.16 P.T.P.R - TAV.A - Paesaggio degli Insediamenti Urbani P.T.P.R - TAV.B - Paesaggio degli Insediamenti Urbani VINCOLI: L'immobile identificato come "***** " è inserito tra gli edifici censiti nella Carta dell'Archeologia Industriale (C.A.I. F.24 n.141), qualsiasi intervento è sottoposto al Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 562/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DELLA MARRANA 76, edificio U, scala U, interno 8, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 23, Sub. 591, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un BOX AUTO situato al secondo piano interrato di un'autorimessa comune sita in Roma, Via della Marrana n. 76. L'autorimessa è dotata di cancello elettrico e rampe di accesso carrabili, spazi di manovra comunicanti con vano ascensore di accesso al fabbricato e scale di sicurezza comunicanti con l'esterno. Il box auto oggetto della presente perizia, è dotato di serranda avvolgibile con grata di areazione ed è composto da un unico locale di forma regolare. L'edificio di cui l'immobile fa parte, a destinazione residenziale, è costituito da 15 appartamenti su 4 piani fuori terra, oltre un cortile al piano terreno e due piani interrati destinati ad autorimessa composta da 40 box auto e 13 posti auto scoperti, si trova nel quartiere Tuscolano, zona sud-est di Roma, compresa nel territorio del Municipio IX. Quest'area, dalla storica vocazione industriale legata alla presenza di mulini e fabbriche lungo il Fosso della Marrana, è stata negli ultimi anni oggetto di un processo di riqualificazione urbana e di riconversione dei vecchi edifici industriali in destinazioni residenziali e/o commerciali. Il contesto urbano presenta una mescolanza di edifici residenziali, attività commerciali e aree verdi. La via è ben collegata ai mezzi pubblici, con fermate di autobus nelle vicinanze e la stazione della metropolitana Furio Camillo a pochi passi, offre i principali servizi di quartiere e una vivace attività commerciale. Non vi è ampia disponibilità di parcheggi sulla via pubblica.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		