

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 583/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*



## 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 .....	6
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10

Con provvedimento del 23/05/2024, notificato il 27/05/2024, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Simeri Crichi 34, interno A, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un box auto ubicato in un fabbricato destinato a civile abitazione con accesso dal civico 34 di Via Simeri Crichi, nella zona urbanistica Ponte Linari, nel territorio del Municipio Roma VII.

Lo stabile in cui insiste il bene, parte di un più ampio compendio edilizio, è quello prospiciente la sede stradale anzitutto ed è denominato in atti come scala B; l'unità oggetto di stima, sita sul versante posteriore destro del fabbricato, in adiacenza ad altro box auto estraneo al giudizio, è indicata in atti come garage/interno A.

L'immobile, censito al piano seminterrato ma di fatto parzialmente fuori terra sul fronte di accesso, si compone di un ambiente di maggiore estensione, di un servizio igienico e di un ripostiglio: tutti gli ambienti succitati sono finestrati; pur identificando catastalmente ed urbanisticamente un box, l'unità è ad oggi indebitamente adibita ad uso abitativo.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°10).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Simeri Crichi 34, interno A, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si evidenzia che nella relazione notarile depositata non risultava indicato l'atto di divisione Rep. 53019 del 13/07/2006 per Notaio Alex Gamberale ma unicamente il successivo atto di rettifica per medesimo Notaio Rep. 76058 del 16/06/2016, situazione segnalata al creditore che ha all'uopo depositato relazione integrativa.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

In funzione di quanto riportato nella relazione notarile, si evince che il bene in oggetto è pervenuto al debitore esecutato dal dante causa nonché padre Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , deceduto in data \*\*\*\*\* , con dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 29/09/2016 e registrata al num. 3385 volume 9990, trascritta a Roma il 30/01/2017 (Registro generale 10162 - Registro Particolare 6644 - allegato n°4/a), la cui eredità si è devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Alex Gamberale in data 18/02/2010, registrato ad Albano Laziale il 03/03/2010 al n.1165 serie 1T, con attribuzione del bene in oggetto - unitamente a maggior consistenza - in favore del figlio odierno esecutato.

**CONFINI**

In funzione di quanto riportato nell'ultimo elaborato planimetrico presentato per il fabbricato tutto al prot.RM0550804 in data 07/07/2006 (allegato n°2/b) il bene in esame confina con: corte antistante (censita come sub.503 della p.lla 290 quale bene comune non censibile del fabbricato), box contiguo (ex sub.12, ora sub.505, estraneo al giudizio), vano scala (censito con il sub.3). Detti confini, riscontrati per quanto possibile in loco, sono compatibili con l'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 20/07/2016 (allegato n°2/a) nonché con la precedente planimetria catastale del 16/06/1999, ove il bene era ancora censito con il sub.11 (allegato n°2/b).

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	56,00 mq	65,70 mq	1	65,70 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,70 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1999 al 13/07/2006	1 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 250/1000 fino al 13/07/2006 2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 250/1000 fino al 13/07/2006 3 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 500/1000 fino al 13/07/2006 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Rendita € 173,01 Piano S1



	16/06/1999 in atti dal 16/06/1999 RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA OFFICINA EX SUB 12 BOX AUTO (n. B00646.1/1999)	
Dal 13/07/2006 al 09/07/2009	***** ***** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/10/2009 DATI DERIVANTI DA Atto del 13/07/2006 Pubblico ufficiale GAMBERALE ALEX Sede MARINO (RM) Repertorio n. 53019 - DIVISIONE Rettificata dalla trasc. n.54158/2016 Nota presentata con Modello Unico n. 58580.2/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 31/07/2006	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Rendita € 173,01 Piano S1
Dal 09/07/2009 al 22/10/2009	***** ***** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/10/2009 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. RM0993763 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 140703.1/2009)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Rendita € 173,01 Piano S1
Dal 22/10/2009 al 09/11/2015	***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 16/06/2016 DATI DERIVANTI DA Atto del 22/10/2009 Pubblico ufficiale GAMBERALE ALEX Sede MARINO (RM) Repertorio n. 61617 - DONAZIONE ACCETTATA Rettificata dalla trasc. n.54159/2016 Nota presentata con Modello Unico n. 78393.1/2009 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 30/10/2009	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Rendita € 173,01 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 16/06/2016	***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 16/06/2016 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Superficie catastale Totale: 50 mq Rendita € 173,01 Piano S1
Dal 16/06/2016 al 20/07/2016	***** ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 29/09/2016 DATI DERIVANTI DA Atto del 16/06/2016 Pubblico ufficiale GAMBERALE ALEX Sede MARINO (RM) Repertorio n. 76058 - DIVISIONE Rettifica la trasc. n.58580/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 54158.2/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/07/2016	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Superficie catastale Totale: 50 mq Rendita € 173,01 Piano S1
Dal 20/07/2016 al 29/09/2016	***** ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 29/09/2016 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 15/07/2016 Pratica n. RM0446274 in atti dal 20/07/2016 GIUSTA IND. GRAFICA E CONSISTENZA (n. 128218.1/2016)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Superficie catastale Totale: 50 mq Rendita € 173,01 Piano S1
Dal 29/09/2016 al 20/07/2017	***** ***** (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6

	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/09/2016 Pubblico ufficiale ***** Sede ROMA (RM) - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 3385 registrato in data 29/09/2016 - Voltura n. 61802.1/2016 - Pratica n. RM0599959 in atti dal 11/10/2016	Cl.11, Cons. 50 mq Superficie catastale Totale: 69 mq Rendita € 173,01 Piano S1
Dal 20/07/2017 al 19/06/2024	***** ***** (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2017 Pratica n. RM0372935 in atti dal 20/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79908.1/2017)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 50 mq Superficie catastale Totale: 69 mq Rendita € 173,01 Piano S1

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il debitore esecutato; si rimanda all'allegata "Visura Storica per Immobile" (allegato n°3) per gli ulteriori passaggi antecedenti alla costituzione dell'odierno sub.501 dall'originario sub.11.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1041	290	501	6	C6	11	50 mq	Totale:69 mq	173,01 €	S1	

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che il raffronto tra l'ultima planimetria in atti, presentata presso l'Agenzia del Territorio in data 20/07/2016 (allegato n°2/a), e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo ha evidenziato una sostanziale conformità in termini di morfologia e consistenza dell'unità, riscontrandosi tuttavia difformità in termini di partizioni interne (realizzazione di un servizio igienico sul versante anteriore del bene, trasformazione di un w.c. in ripostiglio con prolungamento verso l'interno della contigua tramezzatura, realizzazione di un vano porta di collegamento con il box contiguo), difformità di prospetto (con modifica del varco d'ingresso, ab origine unico, ivi ricavando tanto una porta di accesso al bene quanto una finestra a vantaggio del contiguo bagno). Si è riscontrato altresì un cambio di destinazione d'uso di fatto del bene, impropriamente adibito ad uso abitativo (con realizzazione di un angolo cottura) benché catastalmente ed urbanisticamente lo stesso sia qualificato come box auto.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione sostanzialmente normale, compatibilmente con l'epoca di realizzazione e con le caratteristiche morfologiche e costruttive (trattasi di unità censita come C/6); si sono tuttavia riscontrati circoscritti esiti di fenomeni infiltrativi nelle porzioni controterra del ripostiglio (v. report fotografico - allegato n°10).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il box in esame insiste, come già detto, al piano terra di un fabbricato ubicato in un più ampio compendio edilizio: in funzione di quanto riportato nell'ultimo elaborato planimetrico depositato con prot.RM0550804 del 07/07/2006 (allegato n°2/c), sono qualificati come beni comuni non censibili il viale interno di accesso (condiviso con tutte le unità del compendio ed identificato con il sub.502), nonché la corte lastricata antistante il box de quo ed il vano scala interno (rispettivamente sub.503 e sub.3, bcnc agli immobili del fabbricato in cui il bene insiste).

Per completezza di disamina si è acquisito anche il precedente elaborato planimetrico d'impianto del 26/06/1986 (allegato n°2/d).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un box auto ubicato in un fabbricato destinato a civile abitazione con accesso dal civico 34 di Via Simeri Crichi, nella zona urbanistica Ponte Linari, in località Tor Vergata, nel territorio del Municipio Roma VII.

Lo stabile in cui insiste il bene è parte di un più ampio compendio edilizio, al quale si accede mediante un cancello carrabile su strada che immette in un viale interno di accesso: l'edificio ove si attesta il box pignorato è quello prospiciente la sede stradale, denominato in atti come scala B.

Il fabbricato, in tinta con basamento rivestito con piastrelle in granito, si compone di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con copertura a tetto. Nel certificato di idoneità statica rinvenuto nel fascicolo di condono si dichiara che le relative fondazioni sono state eseguite con cordolo e plinti in cemento armato, la struttura portante con muratura in blocchetti di tufo e pilastri in cemento armato, i solai con travetti in cemento armato misto e laterizio, le scale in conglomerato cementizio armato e i balconi ed aggetti con solette in cemento armato alleggerito.

L'unità oggetto di stima, sita sul versante posteriore destro del fabbricato (rispetto al tracciato di Via Simeri Crichi), ed indicata in atti come interno o garage A, è ubicato in adiacenza ad altro box auto al rustico, estraneo al giudizio. L'immobile è censito al piano seminterrato ma di fatto - stante l'orografia del lotto - lo stesso risulta essere, in corrispondenza del fronte di ingresso, parzialmente fuori terra.

Al bene si accede da un'antistante corte lastricata in pezzame di travertino, che in funzione dell'ultimo elaborato planimetrico depositato risulta essere in comune con le altre unità dello stabile: rispetto a tale fronte d'accesso il bene insiste sul versante sinistro del corpo di fabbrica.

Più in dettaglio mediante un portone in ferro e vetro a doppia anta si perviene all'interno dell'unità, ove si individuano un ambiente principale, che si estende per la quasi totalità del cespite, e due vani di servizio (bagno e ripostiglio) nel prosieguo descritti: la pavimentazione interna è perlopiù realizzata in gres cm.33x33, mentre l'altezza interna è pari a ml. 2,75. Sul versante sinistro dell'ambiente principale anzitutto è rilevabile un angolo cottura, rivestito in maioliche e provvisto di adduzione gas, che attesta l'indebito utilizzo del bene a scopo abitativo.

Sul fronte anteriore interno dell'unità, in adiacenza alla porta d'ingresso, è rilevabile un servizio igienico; il vano, provvisto di lavabo, w.c. e doccia, è pavimentato e rivestito in maioliche fino ad un'altezza di ml.1,60 (ml.2,10 nella zona doccia) nonché dotato di scaldacqua elettrico. Sul fondo dell'unità è infine rilevabile un ripostiglio (indicato come w.c. nell'originaria planimetria d'impianto), interessato da esiti di fenomeni infiltrativi negli angoli controterra.

Gli infissi presenti nell'immobile, in metallo con vetrocamera, sono dotati di grate, mentre le porte interne (l'una di collegamento con il vano scala del fabbricato e l'altra con il box contiguo) sono in legno tamburato; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'immobile è sprovvisto di riscaldamento; non sono disponibili le certificazioni degli impianti ma in sede di accesso è stato dichiarato dal debitore un collegamento di fatto con le utenze luce e gas dell'appartamento sovrastante; il quadro elettrico è dotato di salvavita.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 22/07/2024

Reg. gen. 92004 - Reg. part. 69172

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel “Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita”, disciplinato dall'art.62 delle N.T.A. di piano, all'interno del Piano particolareggiato di Zona “O” n. 35 - “Ponte Linari - Campo Romano” (Deliberazione di seconda controdeduzione da parte del Consiglio Comunale n. 23 del 4 maggio 2017).

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR), in area sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto interessato dalla fascia di rispetto del "Fosso del Giardino e dell' Incastro" (c058\_0240).

La documentazione urbanistica acquisita è allegata in stralcio alla perizia (allegato n°6).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui il bene è parte, per quanto risultante dal carteggio acquisito presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale (allegato n°5), risulta essere stato edificato senza titolo; per l'intero fabbricato è stata successivamente presentata un'unica domanda di sanatoria, registrata al protocollo n. 86/111478/0 della Ripartizione XV del Comune di Roma, alla quale ha fatto seguito il rilascio di concessione in sanatoria n°182064 in data 03/07/1999.

Più nel dettaglio la suddetta istanza, ove le opere sono dichiarate come ultimate nel 1983, ha avuto ad oggetto un edificio di tre piani fuori terra, costituito da due abitazioni (ai piani terra e primo) e due box (al piano seminterrato), con una superficie utile abitabile complessiva pari a mq.208,83 ed una superficie non residenziale (per servizi ed accessori) pari a mq.145,22. Nel fascicolo, fornito dall'U.C.E. sono stati altresì rinvenuti: il certificato di idoneità statica, ove vengono identificate le caratteristiche costruttive dell'edificio; documentazione catastale (planimetrie e denunce di variazione delle relative u.i.u.); perizia giurata sullo stato delle opere presentata dal costruttore (nonché padre e dante causa dell'odierno esecutato); elaborato grafico di progetto; elaborati fotografici; ricevute di pagamento delle oblazioni; certificazioni in ordine alla toponomastica (confermando l'attribuzione della domanda di condono in oggetto al civico 34 di via Simeri Crichi). Al fascicolo è infine acclusa la già citata concessione in sanatoria n.182064 del 3 luglio 1999, rilasciata per mq.208,83 di superficie residenziale e mq.145,22 di superficie non residenziale sull'accatastamento n. B00644-45 del 1999. Detto accatastamento identifica - per il bene in esame - la planimetria dell'originario sub.11 (allegato n°2/b), dal quale l'odierno sub.501 si è originato per rettifiche di identificativo che non ne hanno tuttavia modificato la configurazione planimetrica, pur aggiornandone la rappresentazione grafica (allegato n°2/a).

In ordine alla legittimità del bene, il raffronto tra la planimetria catastale dell'immobile in esame (sostanzialmente comparabile a quella dell'elaborato grafico allegata alla domanda di sanatoria, ove non figurava tuttavia il w.c.) e l'odierno stato dei luoghi evidenzia una sostanziale conformità in termini di morfologia e consistenza dell'unità, riscontrandosi tuttavia difformità in termini di partizioni interne, prospetto e destinazione d'uso.

Per quanto riguarda il primo aspetto si rilevano: l'intervenuta realizzazione di un nuovo servizio igienico sul versante anteriore del bene; la trasformazione dell'originario w.c., situato sul fondo dell'unità, in ripostiglio; il prolungamento della contigua tramezzatura sul versante interno del bene, in modo da creare una spalletta; la realizzazione di un vano porta di collegamento con il box contiguo. Per quanto concerne le difformità di prospetto il raffronto con l'elaborato grafico nonché con le fotografie, tutti allegati al fascicolo di condono, evidenziano l'intervenuta modifica del fronte d'ingresso, ove in luogo dell'originario varco unico di accesso al box/garage sono stati ricavati una porta metallica a doppia anta ed una finestra a vantaggio del contiguo nuovo bagno interno.

Si è infine riscontrato un cambio di destinazione d'uso di fatto del bene, ad oggi impropriamente adibito ad uso abitativo (con realizzazione di un angolo cottura, pur non essendo presente un impianto di riscaldamento) benché il cespite catastalmente ed urbanisticamente sia qualificato come box auto.

Le difformità summenzionate si ritengono ovviabili mediante Scia di ripristino, previa demolizione delle già descritte opere eseguite senza titolo, tanto per quanto concerne le partizioni interne (rimuovendo sia l'angolo cottura con annessi impianti a corredo sia il nuovo servizio igienico, ripristinando l'originario w.c. nell'attuale ripostiglio) quanto per le modifiche di prospetto (ricostituendo l'originaria morfologia del varco di accesso al bene); dovrà contestualmente ripristinarsi la legittima destinazione a box dell'unità.

In funzione dei costi a dette opere connessi si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria del bene in misura pari al 20%, del relativo valore di stima, precisando sin d'ora che ogni correlata attività e/o onere, anche ove maggiori, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui il bene è parte non risulta essere costituito in condominio, di talché non vi è evidenza né si ha contezza di eventuali pendenze connesse alla gestione delle parti comuni dell'edificio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Simeri Crichi 34, interno A, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento identifica un box auto ubicato in un fabbricato destinato a civile abitazione con accesso dal civico 34 di Via Simeri Crichi, nella zona urbanistica Ponte Linari, nel territorio del Municipio Roma VII.  
Lo stabile in cui insiste il bene, parte di un più ampio compendio edilizio, è quello prospiciente la sede stradale anzitutto ed è denominato in atti come scala B; l'unità oggetto di stima, sita sul versante posteriore destro del fabbricato, in adiacenza ad altro box auto estraneo al giudizio, è indicata in atti come garage/interno A.  
L'immobile, censito al piano seminterrato ma di fatto parzialmente fuori terra sul fronte di accesso, si compone di un ambiente di maggiore estensione, di un servizio igienico e di un ripostiglio: tutti gli ambienti succitati sono finestrati; pur identificando catastalmente ed urbanisticamente un box, l'unità è ad oggi indebitamente adibita ad uso abitativo.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°10).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1041, Part. 290, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2024 (allegato n°8), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a box in normale stato conservativo nella fascia Suburbana/Romanina Tor Vergata (Via Bernardino Alimena) - Codice zona: E179 - Microzona 161, oscillano tra un minimo di €/mq.850,00 ed un massimo di €/mq.1.200,00.

A partire da tali quotazioni di riferimento, ed al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità, se ne sono prese in esame nello specifico le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutando positivamente la rilevante consistenza metrica e la regolarità della configurazione morfologica nonché il generale stato conservativo dell'unità e negativamente l'ubicazione rispetto al comparto urbano di riferimento (essendo Via Simeri Crichi una via cieca).

In funzione di quanto sin qui esposto si ritiene che il più probabile valore unitario di riferimento per l'unità suddetta sia pari a €/mq.1.000,00, dato successivamente confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento.

Trattandosi di vendita in sede giudiziaria, al succitato valore di mercato unitario si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione in misura pari al 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Dal valore di stima si ritiene altresì necessario decurtare un'ulteriore percentuale in misura pari al 20% per i costi connessi ai ripristini meglio dettagliati nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che ogni onere a tali aspetti connesso rimarrà, anche ove maggiore, ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di partenza pari ad Euro 65.700,00, ed a fronte delle decurtazioni sopra richiamate, computate in misura complessivamente pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 46.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale include decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 1 - Box auto Roma (RM) - Via Simeri Crichi 34, interno A, piano S1	65,70 mq	1.000,00 €/mq	€ 65.700,00	100,00%	€ 65.700,00	€ 46.000,00
Valore di stima:					€ 65.700,00	<b>€ 46.000,00</b>

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

Roma, li 05/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trezza Eufemia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Rilievo metrico
- ✓ Allegato 2/a - Planimetria catastale attuale
- ✓ Allegato 2/b - Planimetria catastale d'impianto
- ✓ Allegato 2/c - Elaborato planimetrico 07/07/2006
- ✓ Allegato 2/d - Elaborato planimetrico 26/06/1986
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atti di provenienza (a/b/c/d)
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono
- ✓ Allegato 6 - Visura PRG
- ✓ Allegato 7 - Quotazioni OMI 1-24 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 9 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Allegato 10 - Report elaborati fotografici

