

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare NN. RGE 1911/2016 + 432/2019 + 1518/2019 + 651/2020 del R.G.E.

contro

**OMISSIS, d'ora innanzi Esecutato**

Codice fiscale: omissis

Nato il omissis



## SOMMARIO

<a href="#">Incarico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Premessa.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Stima / Formazione lotti.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Riepilogo bando d'asta.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 651/2020 del R.G.E.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">10</a>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In data 05/01/2021, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Box moto ubicato a Roma (RM) - Viale Carso n. 32

## DESCRIZIONE

Box moto con superficie netta pari a circa mq. 12,50 (con misure adatte ad accogliere moto in quanto il punto di passaggio più stretto tra i due pilastri presenti è largo meno di 170 cm e la larghezza interna è pari a 205 cm rendendolo di fatto inutilizzabile per una auto media e di difficilissimo utilizzo per una piccola auto biposto), situato nel Comune di Roma, con accesso da Viale Carso n. 32 all'interno 4 e contraddistinto al vigente Catasto Urbano con il Foglio 400, Particella 2, Subalterno 17.

Il box è situato al piano interrato di edificio di civile abitazione con accesso da via Achille Papa n.7, nel quartiere Della Vittoria, quindicesimo quartiere di Roma e nella zona urbanistica 17B del Municipio Roma I di Roma Capitale. Il quartiere si trova nell'area nord della città, in prossimità del Mura aureliane e del fiume Tevere e confina con i quartieri Tor di Quinto Flaminio, Prati e Trionfale.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Box moto ubicato a Roma (RM) - Viale Carso n. 32

## TITOLARITÀ

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

- **Esecutato** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Nato il omissis

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il box è situato al piano interrato, ha accesso da viale Carso 32, è distinto con il numero interno 4 e confina con consello condominiale e con boxes nn. 5, 2 e 3, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1974 al 21/06/2021	Esecutato, nato omissis C.F. omissis proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 400, Part. 2, Sub. 17, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 155,45 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Atto provenienza).

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	400	2	17	3	C6	9	14	17 mq	155,45 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto risulta realizzata una nicchia nella porzione inferiore della parete di fondo al di sotto della finestra, nello spazio dell'intercapedine.

Per tali difformità non è consentita regolarizzazione e il futuro acquirente dovrà ripristinare lo stato come riportato nella pianta catastale. L'importo per tale messa in pristino è stimata di massima pari ad € 500,00 (realizzazione di un tramezzo).

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava in uno stato manutentivo al di sotto della media. Alcune modifiche (porzioni interne) risultano eseguite in difformità come meglio descritto precedentemente (formazione di nicchia in corrispondenza della parete corta di fondo in corrispondenza della intercapedine). Il box è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente ripristinare l'immobile allo stato legittimo (cfr capitolo "Regolarità edilizia").

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa in sette piani fuori terra, presenta rivestimento in cortina di mattoni e copertura a terrazza. All'edificio si accede dall'ingresso pedonale posto in corrispondenza del civico 7 di Via Achille Papa, superato il portone condominiale si accede all'androne del fabbricato e da questo è possibile giungere al piano interrato tramite le scale interne.

Al box contraddistinto con il numero 4 sito al piano interrato si accede anche da rampa carrabile in corrispondenza del Civico 32 di Viale Carso.

Il box ha una dimensione interna al di sotto dello standard in quanto la presenza di due pilastri posizionati lungo le pareti lunghe (distanza minima ca. 169 cm) e la larghezza della porzione interna del box (ca. 205 cm) rende impossibile il parcheggio di una macchina di larghezza standard e molto difficoltoso anche quello di una piccola auto biposto.

Il box presenta superficie netta pari a ca 12,50 mq ed è munito di apertura scorrevole lungo binari orizzontali (cfr. foto).

Il pavimento interno è in piastrelle di cemento, mentre le pareti e il soffitto sono ad intonaco con tinte chiare. In corrispondenza della parete corta opposta all'ingresso è presente una finestra e una sottostante nicchia ricavata nella intercapedine. In tale corrispondenza in occasione del sopralluogo erano presenti macchie di umidità. Il tutto in uno stato di manutenzione al di sotto della media.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo (25/06/2021) l'immobile era nella disponibilità dell'Esecutato sebbene non presente al sopralluogo in quanto per motivi di salute delegava la portiera dello stabile per l'accesso nell'immobile e comunicava che il box "è aperto e Vi autorizzo ad accedervi per eseguire i rilievi a Voi necessari" come da PEC inviata in data 18/06/2021.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
		Rogante	Data	Atto Pubblico	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/12/1974 al 21/06/2021	Esecutato nato omissis il omissis, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Notaio omissis	30/12/1974		8735	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ROMA 1 aggiornate al 06/07/2023, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 16/02/2012 - Registro Particolare 11789 Registro Generale 16212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49316 del 07/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO 1. Annotazione n. 7148 del 13/03/2014 (DISSEQUESTRO)
2. TRASCRIZIONE del 13/03/2014 - Registro Particolare 18291 Registro Generale 28627 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2646 del 06/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO . Annotazione n. 16005 del 28/10/2021 (DECRETO DI DISSEQUESTRO PARZIALE)
3. ISCRIZIONE del 09/01/2017 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1932 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6752/2016 del 02/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
4. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 90290 Registro Generale 129315 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 41854 del 23/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 02/04/2020 - Registro Particolare 6077 Registro Generale 35046 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4888 del 24/03/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 03/08/2020 - Registro Particolare 54115 Registro Generale 78045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14036/2020 del 24/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Annotazione n. 7244 del 04/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

### NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in "Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

In Carta della Qualità: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti

OMI Zona Roma - C41/Semicentrale/DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)

Zona Urbanistica: zona urbanistica 17B del Municipio Roma I di Roma Capitale

Piano Paesaggistico

Ptpr\_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr\_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e per l'Edificio risulta rilasciata Licenza edilizia n.3688 dal Comune di Roma in data 31 Dicembre 1959 e Abitabilità (in allegato Certificato n. 769 del 18/06/1963)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di perizia fa parte del Condominio Via Achille Papa, 7 (Costituito nella Procedura). Ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizione di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta comunque obbligato all'eventuale pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Box Moto ubicato a Roma (RM) - Viale Carso n. 32

Box moto con superficie netta pari a circa mq. 12,50 (con misure adatte ad accogliere moto in quanto il punto di passaggio più stretto tra i due pilastri presenti è largo meno di 170 cm e la larghezza interna è pari a 205 cm rendendolo inutilizzabile per una auto media e di difficilissimo utilizzo per una piccola auto biposto), situato nel Comune di Roma, con accesso da Viale Carso n. 32 all'interno 4 e contraddistinto al vigente Catasto Urbano con il Foglio 400, Particella 2, Subalterno 17. Il box è situato al piano interrato di edificio di civile abitazione con accesso da via Achille Papa n.7, nel quartiere Della Vittoria, quindicesimo quartiere di Roma e nella zona urbanistica 17B del Municipio Roma I di Roma Capitale. Il quartiere si trova nell'area nord della città, in prossimità del Mura aureliane e del fiume Tevere e confina con i quartieri Tor di Quinto Flaminio, Prati e Trionfale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 400, Part. 2, Sub. 17, Zc. 3, Categoria C6

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

### VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach. Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo e le criticità già esplicitate.

Per una stima corretta sono stati analizzati tre comparabili rispondenti alle consuete condizioni (comparabili il più simili possibili all'immobile da valutare, esclusivamente nella stessa zona, compravendite individuate non antecedenti a 18 mesi), nel rispetto delle procedure vigenti sono stati individuati sei prezzi richiesti per la stessa tipologia, consistenza e zona dell'immobile in questione. Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato "A" STIMA DELL'IMMOBILE

**PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 41.179,00**

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il ripristini interni (formazione del muro di divisione tra il box e l'intercapedine) per un importo pari ad € 500.

Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€41.179- €500): ca €40.500,00**

## VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

### LOTTO UNICO

### BOX MOTO

**PREZZO BASE: €34.000,00 (dicasi EURO TRENTAQUATTROMILA/00)**

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Box moto Roma (RM) - Viale Carso n. 32	15,00 mq	2.266,67 €/mq	€ 34.000,00	100,00%	€ 34.000,00
Valore di stima:					€ 34.000,00

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 10/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trifilio Pierluigi



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** – Box moto ubicato a Roma (RM) - Viale Carso n. 32

Box moto con superficie netta pari a circa mq. 12,50 (con misure adatte ad accogliere moto in quanto il punto di passaggio più stretto tra i due pilastri presenti è largo meno di 170 cm e la larghezza interna è pari a 205 cm rendendolo inutilizzabile per una auto media e di difficilissimo utilizzo per una piccola auto biposto), situato nel Comune di Roma, con accesso da Viale Carso n. 32 all'interno 4 e contraddistinto al vigente Catasto Urbano con il Foglio 400, Particella 2, Subalterno 17. Il box è situato al piano interrato di edificio di civile abitazione con accesso da via Achille Papa n.7, nel quartiere Della Vittoria, quindicesimo quartiere di Roma e nella zona urbanistica 17B del Municipio Roma I di Roma Capitale. Il quartiere si trova nell'area nord della città, in prossimità del Mura aureliane e del fiume Tevere e confina con i quartieri Tor di Quinto Flaminio, Prati e Trionfale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 400, Part. 2, Sub. 17, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La costruzione risulta antecedente al 01/09/1967 con Licenza edilizia n.3688 rilasciata dal Comune di Roma in data 31 Dicembre 1959. L'edificio risulta dotato di Abitabilità (in Allegato Certificato n. 769 del 18/06/1963)



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 651/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 – Box moto</b>					
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale Carso n. 32				
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà				
<b>Tipologia immobile:</b>	Box moto				
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava in uno stato manutentivo al di sotto della media. Alcune modifiche (porzioni interne) sono state eseguite senza titolo come meglio descritto precedentemente (formazione di nicchia in corrispondenza della parete corta di fondo in corrispondenza della intercapedine). Il box è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente ripristinare l'immobile allo stato legittimo (cfr capitolo "Regolarità edilizia").				
<b>Descrizione:</b>	Box moto con superficie netta pari a circa mq. 12,50 (con misure adatte ad accogliere moto in quanto il punto di passaggio più stretto tra i due pilastri presenti è largo meno di 170 cm e la larghezza interna è pari a 205 cm rendendolo inutilizzabile per una auto media e di difficilissimo utilizzo per una piccola auto biposto), situato nel Comune di Roma, con accesso da Viale Carso n. 32 all'interno 4 e contraddistinto al vigente Catasto Urbano con il Foglio 400, Particella 2, Subalterno 17. Il box è situato al piano interrato di edificio di civile abitazione con accesso da via Achille Papa n.7, nel quartiere Della Vittoria, quindicesimo quartiere di Roma e nella zona urbanistica 17B del Municipio Roma I di Roma Capitale. Il quartiere si trova nell'area nord della città, in prossimità del Mura aureliane e del fiume Tevere e confina con i quartieri Tor di Quinto Flaminio, Prati e Trionfale.				
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.				
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Quota</b></td> <td style="text-align: center;">1/1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Superficie</b></td> <td style="text-align: center;">15,00 mq</td> </tr> </table>	<b>Quota</b>	1/1	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Quota</b>	1/1				
<b>Superficie</b>	15,00 mq				



ALLEGATI

- [A] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [1] Estratto di mappa catastale;
- [2] Planimetria catastale;
- [3] Visura catastale storica;
- [4] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [5] Planimetria rilievo stato di fatto.
- [6] Elaborato fotografico;
- [7] Certificato di abitabilità;
- [8] Atto provenienza del 30/12/1974 Notaio Omissis
- [9] Atto provenienza del 10/02/1975 Notaio Omissis