

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 612/2022 del R.G.E.

promossa da

DIANA SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05053040266

Via Vittorio Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 612/2022 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.700,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



In data 05/03/2024, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casalvecchio Maglianella n.19 già Via Aurelia Km. 11,00, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41°88'480 E 12°377'44")

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un box auto in Roma, parte del Municipio XIII, all'interno del territorio delimitato da Via Aurelia Km 11,00 Via Casalvecchio Maglianella ed i quartieri Montespaccato e Colle Aurelio. Dista circa 300 metri dall'uscita Aurelia del Grande raccordo anulare, si trova infatti poco distante da Via Aurelia, arteria principale che si percorre per giungere al bene ed è inoltre prossimo alla fermata ferroviaria Roma-Aurelia, stazione della ferrovia Tirrenica che collega Roma con Civitavecchia, Grosseto e Livorno. L'accesso al box avviene da via Aurelia all'altezza del Km 11,00 seguendo l'indicazione Colle Aurelio, sulla destra, prima del cancello carrabile del complesso edilizio denominato "Colle Aurelio", s'imbocca immediatamente Via Casalvecchio Maglianella e dopo circa duecento metri, sulla sinistra, si trova il civico 19 che corrisponde alla scala esterna che rapidamente sale verso il complesso edilizio in parte di proprietà della società *** dà anche l'indicazione del bene staggito. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali quali Leonori Auto, Prenatal, Scavolini, Orsolini, tutte con parcheggi riservati; anche il complesso edilizio di Colle Aurelio, costituito prevalentemente da villini, ha parcheggi interni, tranne il complesso della *** che non ha, all'interno della corte superiore, elevata rispetto a via Casalvecchio Maglianella, disponibilità di aree interne adatte alla sosta, nè rampa carrabile. Il box auto oggetto di espropriazione ha una superficie utile interna di mq 20 con porta basculante in alluminio, la copertura superiore è piana ed è protetta da guaina impermeabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/10/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato Maria Luce Palmieri

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.

Per quanto attiene gli accessi eseguiti sono stati numerosi, i primi due avvenuti il 17/05/2024 e il 18/06/2024, entrambi infruttuosi per assenza del debitore, un terzo accesso è stato effettuato il 21/06/2024, successivamente è stato stabilito un accesso forzoso il giorno 08/10/2024 alla presenza della polizia, l'ultimo, effettuato il 13/12/2024 si è reso necessario per constatare l'avvenuto



sgombero degli oggetti e materiali che erano stati depositati nel box dalla utilizzatrice risultata priva di titolo per l'utilizzo del bene.

Localizzazione del bene in Via Casalvecchio Maglianella n. 19 e della particella catastale 247



Fotografie n. 1 -2-3-4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casalvecchio Maglianella n.19 già Via Aurelia Km. 11,00, interno 1, piano S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene staggito confina con Via Casalvecchio Maglianella, scala di accesso alle unità immobiliari, intercapedine per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,65 m	S1 catastale
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2011 al 06/12/2011	***	<p>Catasto Fabbricati g. 408, Part. 247, Sub. 563, Zc. 6 categoria C6 l.14, Cons. 20 superficie catastale 22 mq rendita € 109,49 piano S1</p> <p>VARIAZIONE del 08/11/2011 Pratica n. RM1260733 in atti dal 08/11/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 75431.1/2011)</p>
Dal 06/12/2011 al 12/11/2024		<p>Catasto Fabbricati g. 408, Part. 247, Sub. 563, Zc. 6 categoria C6 l.14, Cons. 20 superficie catastale 22 mq rendita € 109,49 piano S1</p> <p>Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/11/2011, prot. n. RM1260733</p> <p>VARIAZIONE del 08/11/2011 Pratica n. RM1260733 in atti dal 08/11/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 175431.1/2011) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2020 Pratica n. RM0234548 in atti dal 15/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 107571.1/2020)</p>

Il titolare catastale è l'attuale proprietario del box auto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	408	247	563	6	C6	14	20	22 mq	109,49 €	S1	

Cfr. visura catastale storica in allegato n. 2

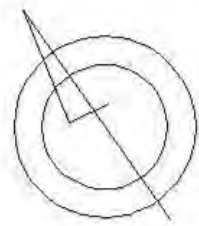
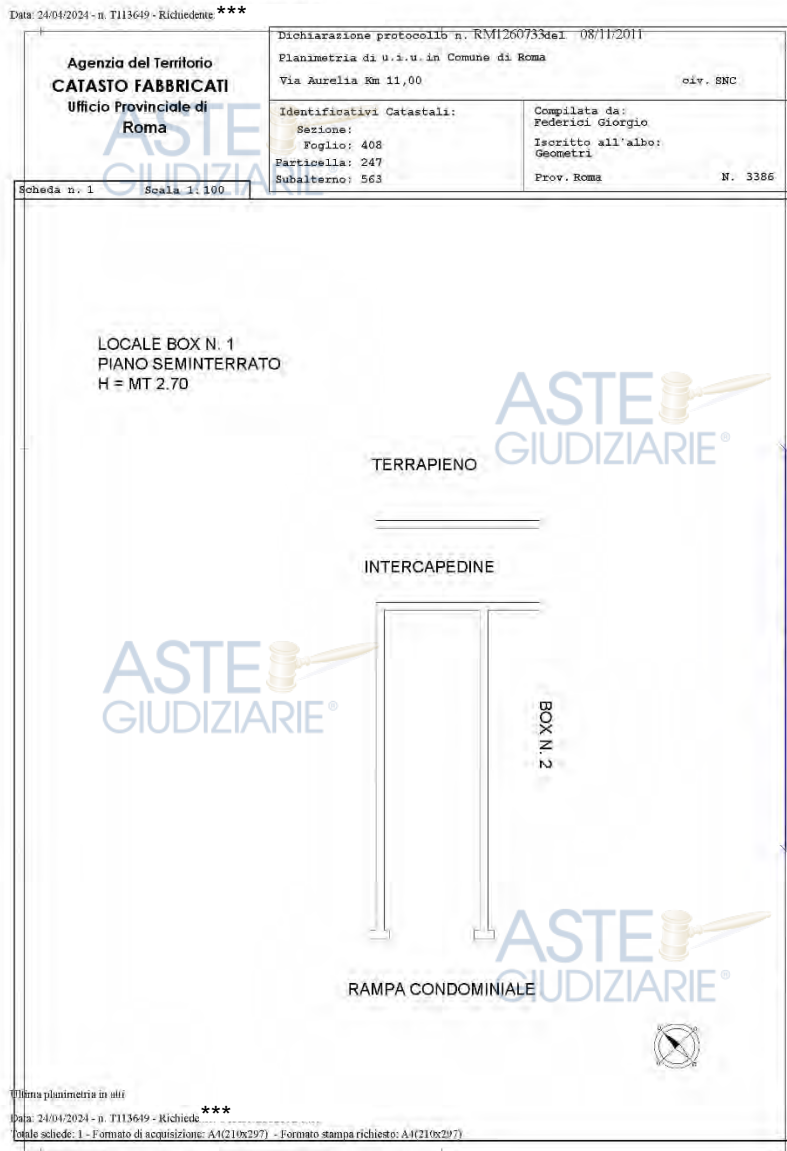
Corrispondenza catastale

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

Si precisa che nella planimetria catastale i confini indicati sono errati come da grafici di seguito inseriti



Raffronto tra la planimetria catastale protocollo RM1260733 datata 08/11/2011 e la raffigurazione del box auto SUB 563, con indicazione dei confini, come individuati nell'elaborato planimetrico protocollo RM 0160855 del 29/03/2017 si annota che non esiste il box n 2





Cfr. planimetria in allegato n. 4 ed elaborato planimetrico con individuazione subalterni in all.to n. 12

STATO CONSERVATIVO

Il box auto all'atto del sopralluogo era in buono stato di manutenzione, tuttavia si notavano tracce di infiltrazioni di acqua piovana localizzate nel soffitto nelle zona confinante con l'intercapedine.

PARTI COMUNI

La porzione immobiliare non è parte di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta evidenza dell'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare ha esposizione sud-est, sud-ovest.
 Struttura portante eseguita con intelaiatura di travi e pilastri.
 Le pareti sono in muratura di laterizio, la parete opposta all'ingresso è presumibilmente in cemento armato poggiando contro il terrapieno (cfr. fotografie in allegato n. 1);
 solaio in laterocemento con copertura in piano, coibentata con guaina impermeabile (cfr. foto n 9-10);
 pavimento in battuto di cemento;
 pareti tinteggiate, in particolare la parete opposta all'ingresso, confinante col terrapieno, è coibentata con materiale impermeabilizzante Mapei per evitare fenomeni infiltrativi e muffe, provenienti dal retrostante terrapieno;
 impianto elettrico;
 accesso con porta basculante in alluminio;
 altezza libera interna h 2,65.

Fotografie esterne ed interna del box auto al Foglio 408, particella 247, subalterno 563 interno 1, con accesso da Via Casalvecchio Maglianella n. 19 Roma

n. 5

n. 6



Fotografie interne del box

n. 7

n. 8





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

La scrivente in data 22/07/2024 ha inviato a: dp.1Roma@pce.agenziaentrate.it, richiesta dell'esistenza di affitto in essere, senza ricevere risposta alcuna.

La porzione immobiliare all'atto dell'accesso forzoso avvenuto il giorno 8 ottobre 2024 è risultata occupata, senza titolo, l'occupante ha rilasciato il bene in data 13/12/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1991 al 06/12/2011 ***		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITAGLIANO Domenico notaio in Roma (RM)	08/02/1991	78499	5459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/02/1991	22259	13732
		Atto di conferma			
Atto di conferma del 16/01/2006 rep. n. 79259/32499 Notaio Antonio Manzi di Roma trascritto il giorno 08/03/2007 ai nn. 48577/16134					



Dal 06/12/2011 al 10/11/2024 ***

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DI CAVE Gilberto notaio in ROMA (RM)	06/12/2011	31417	9949
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	13/12/2011		88150
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Entrate Roma 1	10/12/2011	43612/1T	

L'atto di provenienza a rogito notaio Gilberto Di Cave, Roma, del 06/12/2011 Rep. 31417/9949 Formalità n. 88150/2011 estratto dall'Archivio Notarile distrettuale dalla scrivente è inserito in allegato n. 5.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 13/12/2011
Reg. gen. 138184 - Reg. part. 26715
Quota: 1/1
Importo: € 93.500,00
A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - S. Coop. p. A..
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Spese: € 11.000,00
Interessi: € 27.500,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: DI CAVE Gilberto
Data: 06/12/2011
N° repertorio: 31418
N° raccolta: 9950

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 31/05/2022

Reg. gen. 71086 - Reg. part. 50178

Quota: 1/1

A favore di DIANA SPV S.r.l.

Contro***

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili in rettifica alla nota già trascritta in data 31/05/2022 ai nn. 71086/50178**

Trascritto a Roma 1 il 05/08/2022

Reg. gen. 110982 - Reg. part. 78598

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - S. Coop. p. A..

Contro***

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della trascrizione del 05/08/2022 formalità 78598 si legge che "La rettifica alla nota già trascritta in data 31/05/2022 ai nn. 71086/50178 in cui viene eliminato il quadro D della precedente nota. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 408, con il numero di particella 247, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,885 - Long: 12,37 (TAV. 16-III) Sistema ambientale Aree Agricole

Norme Tecniche Di Attuazione: Art.78, Art.64,

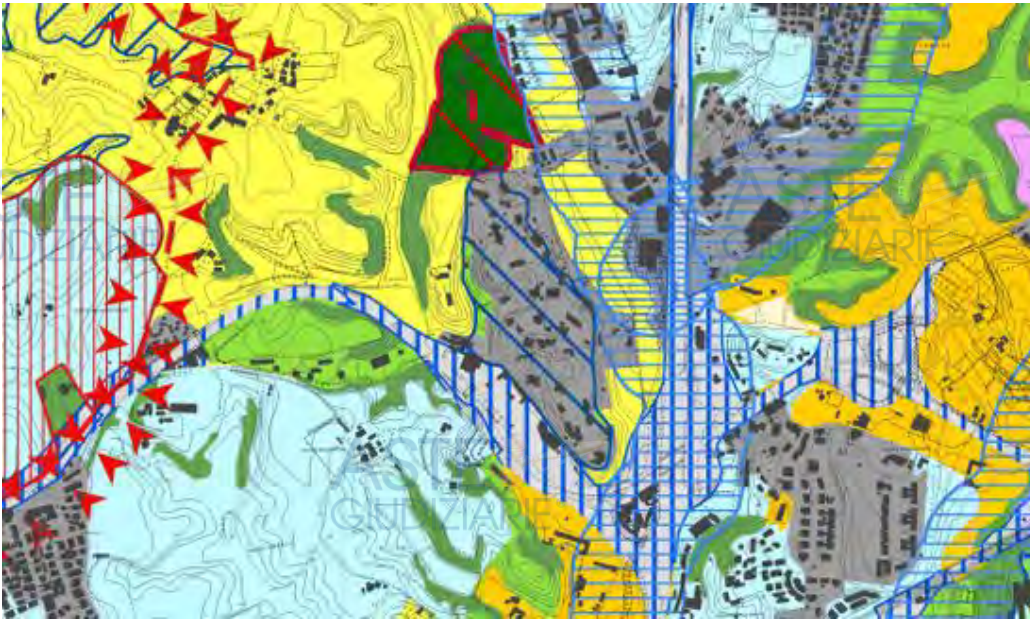


Rete Ecologica nessuna prescrizione

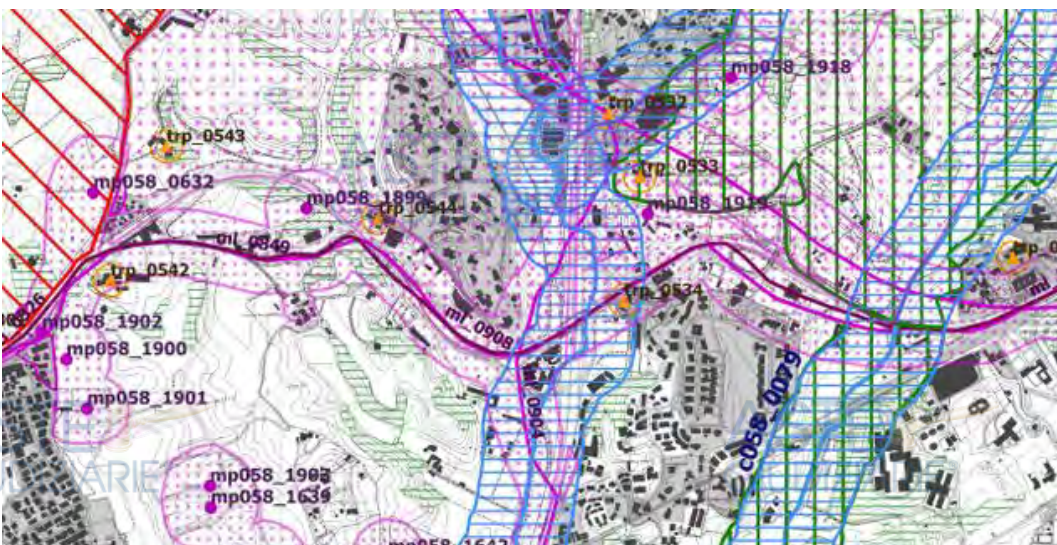
Carta per la qualità G1.24: Nessuna prescrizione.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel:

-PTPR TAVOLA A 24_374 Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani - Aree di Visuale



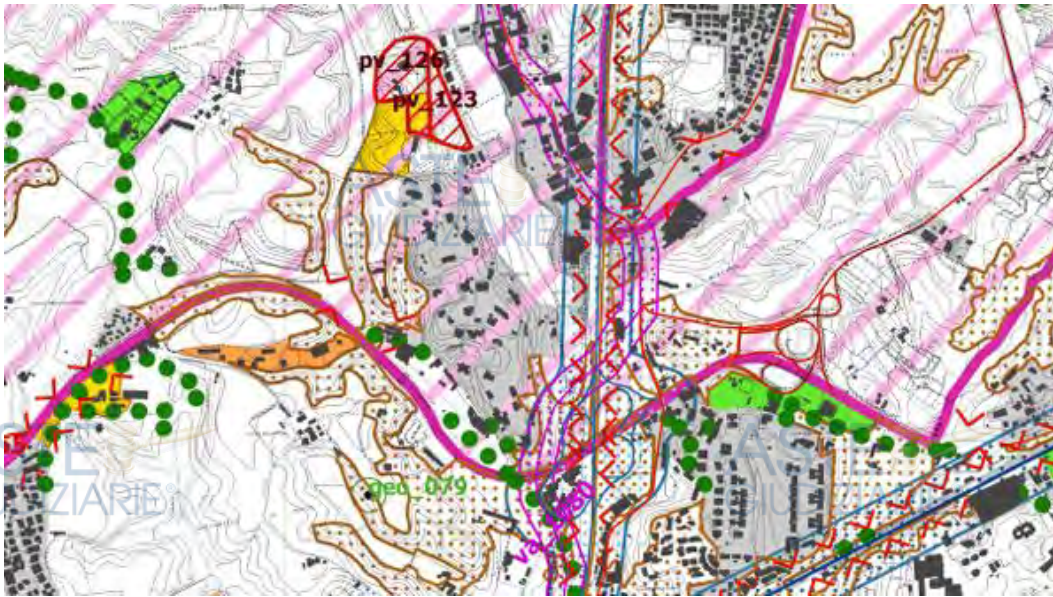
PTPR TAVOLA B 24-374 - Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. b) e art. 142 co 1 D.Lgs. 42/2004 - PTPR m) Protezione delle aree di interesse archeologico art. 42; m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;



PTPR TAVOLA C 24-374 Beni del Patrimonio Culturale -Sistema dell'insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano- Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione



e valorizzazione del paesaggio regionale. (Art. 143 D.Lgs 42/2004) Aree a connotazione specifica - Parchi Archeologici culturali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile (box) non risulta agibile in quanto la certificazione di abitabilità n 165 del 16/06/1981 (cfr. allegato n 7.02) riguardante i progetti 45393/64 e 33219/68 per un villino bifamiliare, non elenca tra i beni alcuna autorimessa ma locali ad uso vario (lavatoi, depositi attrezzi, cantine, centrali termiche e 2 abitazioni su due piani).

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito notaio Gilberto Di Cave rep. 31417/9949 del 6 dicembre 2011 (cfr. all. n 5), col quale la società *** in qualità di proprietaria della particella di terreno su cui sorge il bene staggito e l'originario villino bifamiliare successivamente modificato- vende il box auto al Sig. ***, si evince che "il fabbricato di cui la porzione d'immobile venduta è parte è stato edificato giusta licenza di costruzione n. 437 rilasciata dal Comune di Roma in data 18 febbraio 1966 (cfr. allegato n. 7.01) e successive varianti al progetto originario, del 10 maggio 1968 n. 1060 e del 29 novembre 1968 n. 2732 e per esso in data 29 marzo 1999 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 166390. Per successive opere eseguite sull'immobile oggetto del presente atto è stata presentata al Comune di Roma in data 25 maggio 1995 domanda per il condono edilizio protocollo n. 82333. A tal fine la parte venditrice dichiara:

-che sono state versate tutte le somme dovute a titolo di oblazione.....OMISSIS

-che il Comune di Roma non ha a tutt'oggi rilasciato la concessione edilizia in sanatoria".

La scrivente, data la presenza delle diverse varianti presentate e della domanda di condono protocollo 0/82333, non ancora definita, a seguito delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, presso l'Ufficio di Scopo Condono Edilizio di Roma e prendendo atto di quanto riportato nell'atto di compravendita predetto, ha inoltrato le seguenti domande di accesso agli atti amministrativi chiedendo:

- in data 23 maggio 2024 con protocollo QI 105790 copia del certificato di agibilità, relativo all'immobile "villino", 165/1981, il documento chiesto è pervenuto alla scrivente (cfr. allegato n. 7.02);
- in data 23 maggio 2024 con protocollo QI 105794 copia della licenza edilizia 437/1966, il documento



chiesto è pervenuto alla scrivente (cfr. allegato n. 7);

- in data 24 maggio con protocollo QI 106751 copia della licenza edilizia 2732/1968, il documento chiesto è pervenuto alla scrivente (cfr. domanda di accesso agli atti in allegato n. 7.01);

- in data 24 maggio 2024 con protocollo QI 106697 copia della licenza edilizia 1060/1968 (progetto prot. 33219/1968), documento non pervenuto (cfr. domanda in allegato n. 6);

- in data 24 maggio 2024 con protocollo 106625 copia del fascicolo di condono pratica 0/82333/0 (condono 1995), pervenuta documentazione agli atti dell'ufficio di Scopo Condono di Roma (cfr. allegati n. 6 e n. 10);

- in data 24 maggio 2024 con protocollo 106658 copia del fascicolo di condono pratica 0/557244/0 (condono 2004), pervenuta documentazione agli atti dell'ufficio di Scopo Condono di Roma (cfr. allegati n. 6 e n. 9);

in data 24 maggio 2024 con protocollo 106675 copia del fascicolo di condono pratica 86/201222/0, e rilasciata concessione edilizia in data 29/03/1999 n. 166390 (cfr. allegato n. 7.03), pervenuta documentazione agli atti dell'ufficio di Scopo Condono di Roma (cfr. allegati n. 6 e n. 8).

Per quanto attiene il fascicolo di condono pratica 0/83726/2 riguardante una tettoia, la scrivente ha ritenuto di non chiedere tale documentazione relativa a tipologia non inerente il box, perché si esclude che il locale possa essere ricavato dalla costruzione, con modifica, di una tettoia.

Inoltre, avendo avuto conoscenza di altra procedura esecutiva (NRG 360/2019) riguardante il complesso immobiliare di Via Colle Aurelio 1100, appartenente alla *** precedente proprietario del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha chiesto al delegato alla vendita di poter avere conoscenza del progetto non rintracciato, progetto di variante n. 45393/64 che ha avuto il parere favorevole della commissione edilizia il 10/11/1967 (cfr. allegato n. 11 grafici di progetto).

Dalla verifica dei grafici del suddetto progetto non si rintraccia la presenza o la costruzione del box auto databile all'epoca del progetto.

Dalla verifica di tutta la documentazione ricevuta e visionata, in particolare dai documenti e dalle planimetrie inserite nei fascicoli di condono 0/82333/0 (condono 1995), 0/557244/0 (condono 2004), 86/201222/0, non si è rintracciata la menzione, né la presenza di grafici riferibili alla costruzione del box oggetto di pignoramento né, tra l'altro, di ulteriori autorimesse. Si annota ancora, e solo ai fini di una completa informazione, che per il condono 0/557244/0 tra la documentazione ricevuta è presente comunicazione inviata alla *** nella persona dell'amministratore, protocollata con N. QI 2015/117900 del 14/07/2015, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90 e s.m., di preavviso di rigetto della istanza di condono 0/557244/0, presentata per diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. documentazione in allegato n. 9). Quindi, sulla scorta della copiosa documentazione esaminata ed allegata, la scrivente afferma che il box auto è edificato in assenza di titoli autorizzativi.

Si osserva infine, a conferma della conclusione formulata sulla realizzazione abusiva del bene staggito, che la planimetria catastale del box auto è stata depositata in data 08/11/2011 con protocollo RM 12260733, pertanto censita solo nell'imminenza dell'atto di compravendita, si annota inoltre che in pari data furono accatastati altri 8 box individuati al piano S1, mai realizzati, tanto che l'amministratore attuale della *** (come riferito verbalmente dallo stesso e verificabile dai documenti catastali) ha ritenuto di dover presentare, in data 28/02/2024, pratica RM0124018 di variazione per soppressione-demolizione totale, di tali unità immobiliari inesistenti (cfr. all. 12).

Infine, tra i numerosi elaborati planimetrici presentati a partire dal 2006, in cui si graficizzano le differenti unità immobiliari con l'attribuzione dei subalterni, l'unico elaborato in cui compare il box auto è datato 29/03/2017 protocollo RM0160855 (cfr. allegato n. 12).

Di seguito si rimette l'elenco dei subalterni dei box denunciati, tra cui il sub 563 oggetto di pignoramento e successivamente i subalterni soppressi con pratica RM0124018 del 28/02/2024

563	VIA AURELIA KM	11	S1		1	BOX
564	VIA AURELIA KM	11	S1		2	BOX
565	VIA AURELIA KM	11	S1		3	BOX
566	VIA AURELIA KM	11	S1		4	BOX
567	VIA AURELIA KM	11	S1		5	BOX
568	VIA AURELIA KM	11	S1		6	BOX
569	VIA AURELIA KM	11	S1		7	BOX
570	VIA AURELIA KM	11	S1		8	BOX
571	VIA AURELIA KM	11	S1		9	BOX

563	VIA AURELIA	1100	S1		1	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
564					2	Immobile Soppresso
565					3	Immobile Soppresso
566					4	Immobile Soppresso
567					5	Immobile Soppresso
568					6	Immobile Soppresso
569					7	Immobile Soppresso
570					8	Immobile Soppresso
571					9	Immobile Soppresso

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE non necessario per le autorimesse.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come descritto si conferma che non esiste corrispondenza tra quanto depositato presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, così come non esiste menzione o rappresentazione del box nelle richieste di condono predette e depositate presso l'Ufficio di Scopo Condono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile non è parte di un condominio pur se nell'atto di compravendita si legge: *"l'acquirente dichiara di aver visitato sia la porzione d'immobile acquistata, che le parti condominiali dell'intero stabile e di aver trovato tutto di suo pieno gradimento"*. Relativamente all'esistenza di un regolamento di condominio nulla è detto pertanto nulla si può dire o affermare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casalvecchio Maglianella n.19 già Via Aurelia Km. 11,00, interno 1, piano S1
La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un box auto in Roma, parte

del Municipio XIII, all'interno del territorio delimitato da Via Aurelia Km 11,00 Via Casalvecchio Maglianella ed i quartieri Montespaccato e Colle Aurelio. Dista circa 300 metri dall'uscita Aurelia del Grande raccordo anulare, si trova infatti poco distante da Via Aurelia, arteria principale che si percorre per giungere al bene ed è inoltre prossimo alla fermata ferroviaria Roma-Aurelia, stazione della ferrovia Tirrenica che collega Roma con Civitavecchia, Grosseto e Livorno. L'accesso al box avviene da via Aurelia all'altezza del Km 11,00, seguendo l'indicazione Colle Aurelio, sulla destra, prima del cancello carrabile del complesso edilizio denominato "Colle Aurelio", s'imbocca immediatamente Via Casalvecchio Maglianella e dopo circa duecento metri, sulla sinistra, si trova il civico 19 che corrisponde alla scala esterna che rapidamente sale verso il complesso edilizio in parte di proprietà della società ***. e dà anche l'indicazione del bene staggito. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali quali Leonori Auto, Prenatal, Scavolini, Orsolini, tutte con parcheggi riservati; anche il complesso edilizio di Colle Aurelio, costituito prevalentemente da villini, ha parcheggi interni, tranne il complesso della *** che non ha, all'interno della corte superiore, elevata rispetto a via Casalvecchio Maglianella, disponibilità di aree interne adatte alla sosta, nè rampa carrabile percorribile. Il box auto oggetto di espropriazione ha una superficie utile interna di mq 20 con porta basculante in alluminio, la copertura superiore è piana ed è protetta da guaina impermeabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 563, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: euro 15.200,00

Valore del bene operati i dovuti deprezzamenti: euro 13.700,00

La scrivente per giungere alla stima della porzione immobiliare staggita ritiene di applicare il "metodo comparativo" o del "Market Approach", criteri basati sulla verifica delle offerte di vendita presenti nel mercato immobiliare nella zona in cui è situato il bene, valutando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene (collocazione, facilità di accesso, stato d'uso, finiture e dotazioni). Altri valori di comparazione sono inoltre rappresentati dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal borsino Immobiliare Roma, osservatori che studiano puntualmente l'andamento del mercato, attestando, per ciascun semestre annuo, le variazioni dei prezzi in aumento e diminuzione.

Quindi, dalla verifica delle offerte presenti nei siti di immobiliare.it si evince che, per la zona prossima a Via Aurelia Km 11,00, il mercato sul posto non propone in vendita box singoli o autorimesse, ampliando invece il perimetro ai quartieri limitrofi, si rintracciano più avvisi di vendita di box auto con una superficie di 20 metri quadrati in zona Aurelio, Boccea e Val Cannuta, con offerte variabili tra i 25.000,00 ed i 30.000,00, quindi con un costo unitario del metro quadrato compreso tra euro 1.250,00 e 1.500,00 Valore Medio 1.375,00

(cfr. offerte immobiliari n allegato n. 14)

•Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona periferica Aurelio e Val Cannuta, codice di zona D77 sono:

Box in normali condizioni d'uso, Valore minimo euro/mq 1.050,00, Valore medio euro/mq 1.275,00 Valore massimo euro/mq 1.500,00

•Borsino Immobiliare Roma, per la zona periferica di Castel di Guido Malagrotta, espone i seguenti valori: Box in normali condizioni d'uso, Valore minimo euro/mq 805,00, Valore medio euro/mq 998,00, Valore massimo euro/mq 1.192,00

Il valore medio ottenuto mediando i valori massimi sopraesposti è di euro/metro quadrato 1.350,00 (approssimato per eccesso), stima prossima ai costi verificati tramite le offerte delle agenzie immobiliari on line.

Quindi il valore dell'autorimessa allo stato attuale in normali condizioni d'uso è data:

-superficie commerciale x valore unitario metro quadrato- Mq 22 x euro/mq 1.350,00 = euro 29.700,00

Tuttavia l'autorimessa è priva di titolo abilitativo -non rintracciato-, pertanto si considera edificata abusivamente, per tale circostanza la scrivente ritiene di apportare una riduzione della stima, come sopra computata, di una percentuale pari al 50%.

Pertanto euro 29.700,00 x 0,50 = euro 14.900,00 (approssimato per eccesso).

Per confronto si può anche dedurre il valore di stima del bene determinando il solo costo di costruzione relativo ad un box edificato in cemento armato e muratura, con porta basculante e servito da utenza elettrica, tale valore, secondo i prezziari vigenti, si può determinare in euro/mq 700.00.

pertanto Mq 22 x euro/mq 700,00 = euro 15.400,00

Mediando i valori di stima come sopra computati $((14.900,00+15.400,00)/2)$, si conclude che il valore economico del box è pari a euro 15.200,00 (approssimato per eccesso)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Casalvecchio Maglianella n.19 già Via Aurelia Km. 11,00, interno 1, piano S1	22,00 mq	690,00 €/mq	€ 15.200,00	100,00%	€ 15.200,00
Valore di stima:					€ 15.200,00

Valore di stima del bene esclusi i deprezzamenti: € 15.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale per presentazione di planimetria con esatti confini	800	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5	%

Valore finale di stima: € 13.700,00 (approssimato per eccesso)

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 02/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

ALLEGATI

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 408 particella 247 sub 563.
- 2) Visura Storica dell'unità immobiliare al Foglio 408 particella 247 sub 563, piano S1.

3) Estratto di mappa del Foglio 408 particella 247 e visura storica dell'unità immobiliare C/6 (autorimessa) distinta al foglio 408, particella 247 subalterno 563, visura storica dell'unità immobiliare C/6 (autorimessa) distinta al foglio 408, particella 247 subalterno 564 soppressa con pratica RM0124018, in atti dal 29/02/2024.

4) Planimetria catastale dell'unità immobiliare C/6 subalterno 563, dichiarazione con protocollo n. RM1260733 del 08/11/2011.

5) Atto di provenienza a rogito notaio Gilberto Di Cave, Roma, del 06/12/2011 Rep. 31417/9949 Formalità n. 88150/2011.

6) domande di accesso agli atti in data:

- 23 maggio 2024 con protocollo QI 105790 copia del certificato di agibilità,

- 23 maggio 2024 con protocollo QI 105794 copia della licenza edilizia 437/1966,

- 24 maggio con protocollo QI 106751 copia della licenza edilizia 2732/1968,

- 24 maggio 2024 con protocollo QI 106697 copia della licenza edilizia 1060/1968 (progetto prot. 33219/1968),

- in data 24 maggio 2024 con protocollo 106625 copia del fascicolo di condono pratica 0/82333/0,

- in data 24 maggio 2024 con protocollo 106658 copia del fascicolo di condono pratica 0/557244/0;

- 24 maggio 2024 con protocollo 106675 copia del fascicolo di condono pratica 86/201222/0,

rilasciata concessione edilizia in data 29/03/1999 n. 166390,

7) copia della licenza edilizia 437/1966; 7.01) copia della licenza edilizia n. 2732/1968; 7.02) copia del certificato di abitabilità n. 165 del 16/06/1981; 7.03) copia della concessione edilizia in sanatoria n. 166390 del 29/03/1999 relativa alla domanda di condono 86/201222.

8) Documentazione pervenuta e relativa alla domanda di condono pratica 86/201222

9) Documentazione pervenuta e relativa alla domanda di condono pratica 0/557244

10) Documentazione pervenuta e relativa alla domanda di condono pratica 0/82333

11) Documentazione allegata all'esecuzione immobiliare n. 360 /2019, relativa al progetto del villino bifamiliare distinto al foglio 408 particella 247.

12) Elaborato planimetrico protocollo n. RM0160855 del 29/03/2017 con elenco subalterni assegnati

13) Ispezioni ipotecarie per nominativo e per dato catastale immobile.

14) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.

Non si allegano i verbali di sopralluogo in quanto il custode giudiziario ha ritenuto di non trasmetterne copia all'esperto.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casalvecchio Maglianella n.19 già Via Aurelia Km. 11,00, interno 1, piano S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un box auto in Roma, parte del Municipio XIII, all'interno del territorio delimitato da Via Aurelia Km 11,00 Via Casalvecchio Maglianella ed i quartieri Montespaccato e Colle Aurelio. Dista circa 300 metri dall'uscita Aurelia del Grande raccordo anulare, si trova infatti poco distante da Via Aurelia, arteria principale che si percorre per giungere al bene ed è inoltre prossimo alla fermata ferroviaria Roma-Aurelia, stazione della ferrovia Tirrenica che collega Roma con Civitavecchia, Grosseto e Livorno. L'accesso al box avviene da via Aurelia all'altezza del Km 11,00 seguendo l'indicazione Colle Aurelio, sulla destra, prima del cancello carrabile del complesso edilizio denominato "Colle Aurelio", s'imbocca immediatamente Via Casalvecchio Maglianella e dopo circa duecento metri, sulla sinistra, si trova il civico 19 che corrisponde alla scala esterna che rapidamente sale verso il complesso edilizio in parte di proprietà della società *** l. e dà anche l'indicazione del bene staggito. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali quali Leonori Auto, Prenatal, Scavolini, Orsolini, tutte con parcheggi riservati; anche il complesso edilizio di Colle Aurelio, costituito prevalentemente da villini, ha parcheggi interni, tranne il complesso della *** che non ha, all'interno della corte superiore, elevata rispetto a via Casalvecchio Maglianella, disponibilità di aree interne adatte alla sosta, nè rampa carrabile. Il box auto oggetto di espropriazione ha una superficie utile interna di mq 20 con porta basculante in alluminio, la copertura superiore piana ed è protetta da guaina impermeabile.

Il box auto oggetto di espropriazione ha una superficie utile interna di mq 20 con porta basculante in alluminio, la copertura superiore piana è protetta da guaina impermeabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 563, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 408, con il numero di particella 247, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,885 - Long: 12,37 (TAV. 16-III) Sistema ambientale Aree Agricole Norme Tecniche Di Attuazione: Art.78, Art.64, Rete Ecologica nessuna prescrizione Carta per la qualità G1.24: Nessuna prescrizione. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: -PTPR TAVOLA A 24_374 Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani - Aree di Visuale PTPR TAVOLA B 24-374 - Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. b) e art. 142 co 1 D.Lgs. 42/2004 - PTPR m) Protezione delle aree di interesse archeologico art. 42; m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; PTPR TAVOLA C 24-374 Beni del Patrimonio Culturale -Sistema dell'insediamento Contemporaneo -Tessuto Urbano-Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale. (Art. 143 D.L.gs 42/2004) Aree a connotazione specifica - Parchi Archeologici culturali.

Prezzo base d'asta: € 13.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 612/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.700,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casalvecchio Maglianella n.19 già Via Aurelia Km. 11,00, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 563, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto all'atto del sopralluogo era in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	<ul style="list-style-type: none"> Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casalvecchio Maglianella n.19 già Via Aurelia Km. 11,00, interno 1, piano S1 La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un box auto in Roma, parte del Municipio XIII, all'interno del territorio delimitato da Via Aurelia Km 11,00 Via Casalvecchio Maglianella ed i quartieri Montespaccato e Colle Aurelio. Dista circa 300 metri dall'uscita Aurelia del Grande raccordo anulare, si trova infatti poco distante da Via Aurelia, arteria principale che si percorre per giungere al bene ed è inoltre prossimo alla fermata ferroviaria Roma-Aurelia, stazione della ferrovia Tirrenica che collega Roma con Civitavecchia, Grosseto e Livorno. L'accesso al box avviene da via Aurelia all'altezza del Km 11,00 seguendo l'indicazione Colle Aurelio, sulla destra, prima del cancello carrabile del complesso edilizio denominato "Colle Aurelio", s'imbocca immediatamente Via Casalvecchio Maglianella e dopo circa duecento metri, sulla sinistra, si trova il civico 19 che corrisponde alla scala esterna che rapidamente sale verso il complesso edilizio in parte di proprietà della società *** 1. e dà anche l'indicazione del bene staggito. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali quali Leonori Auto, Prenatal, Scavolini, Orsolini, tutte con parcheggi riservati; anche il complesso edilizio di Colle Aurelio, costituito prevalentemente da villini, ha parcheggi interni, tranne il complesso della *** che non ha, all'interno della corte superiore, elevata rispetto a via Casalvecchio Maglianella, disponibilità di aree interne adatte alla sosta, nè rampa carrabile. Il box auto oggetto di espropriazione ha una superficie utile interna di mq 20 con porta basculante in alluminio, la copertura superiore piana ed è protetta da guaina impermeabile. 		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 13/12/2011
Reg. gen. 138184 - Reg. part. 26715
Quota: 1/1
Importo: € 93.500,00
A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - S. Coop. p. A..
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Spese: € 11.000,00
Interessi: € 27.500,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: DI CAVE Gilberto
Data: 06/12/2011
N° repertorio: 31418
N° raccolta: 9950

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 31/05/2022
Reg. gen. 71086 - Reg. part. 50178
Quota: 1/1
A favore di DIANA SPV S.r.l.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili in rettifica alla nota già trascritta in data 31/05/2022 ai nn. 71086/50178**
Trascritto a Roma 1 il 05/08/2022
Reg. gen. 110982 - Reg. part. 78598
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - S. Coop. p. A..
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Note: Nel quadro D della trascrizione del 05/08/2022 formalità 78598 si legge che "La rettifica alla nota già trascritta in data 31/05/2022 ai nn. 71086/50178 in cui viene eliminato il quadro D della precedente nota. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

