

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 1075/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                                | 6  |
| Stato conservativo .....                                            | 6  |
| Parti Comuni .....                                                  | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                        | 6  |
| Stato di occupazione .....                                          | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                        | 6  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                         | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                           | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                 | 9  |
| Stima / Formazione lotti .....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                        | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                            | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1075/2024 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.180,00</b> .....         | 14 |



## INCARICO

---

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 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 Vaiano n. 22-24, edificio B, interno A, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un garage ubicato a Roma in Via Vaiano n. 22/24 al piano terra dell'edificio "B" distinto come Autorimessa "A". Via Vaiano è una strada perpendicolare a Via della Magliana a ovest e al parco fluviale del Tevere Magliana a est e fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e sanitarie.

Da Via Vaiano tramite due cancelli pedonali posti al civico 22 e al civico 24 si accede rispettivamente all'edificio "A" e all'edificio "B". Oltrepassato il cancello del civico 24, un percorso pedonale permette di raggiungere l'area dove al piano terra dell'edificio "B" è posto il garage oggetto di pignoramento a cui si accede anche mediante il cancello carrabile posto su Via Vaiano n. 40, superata un'area adibita a posti auto scoperti.

L'edificio "B" si sviluppa, oltre al piano terra dove sono distribuiti i garage e i negozi, su sette piani e un piano servizi con terrazzo condominiale. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita in parte a intonaco e in parte a cortina. L'edificio esternamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per visionare l'immobile oggetto di causa sono stati effettuati due sopralluoghi congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano, il primo in data 29/05/2025, andato a vuoto e il secondo in data 15/09/2025 (Vedi allegato B). Durante il secondo sopralluogo il garage si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con materiale di vario tipo sparso nel locale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vaiano n. 22-24, edificio B, interno A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto e Concessione Edilizia
- Ufficio Condono Edilizio: Domanda di Condono e Concessione



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il garage confina con area di manovra, autorimessa "B", vano scala A, centrale termica e cabina Acea, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 73,70 mq         | 88,00 mq         | 1            | 88,00 mq                 | 3,19 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 88,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 88,00 mq                 |         |       |

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 73,70 così suddivisa: vano di mq. 72,00 e bagno mq. 1,70.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 24/03/1999 al 24/03/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 812, Part. 301, Sub. 503, Zc. 5<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 73,00 mq<br>Rendita € 0,28<br>Piano Terra |
| Dal 24/03/1999 al 22/03/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 812, Part. 301, Sub. 503, Zc. 5<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 73,00 mq<br>Rendita € 0,28<br>Piano Terra |
| Dal 22/03/2000 al 14/12/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 812, Part. 301, Sub. 503, Zc. 5<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 73,00 mq<br>Rendita € 278,99              |



|                              |                   |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano Terra                                                                                                                                                                  |
| Dal 14/12/2001 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 812, Part. 301, Sub. 503, Zc. 5<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 73,00 mq<br>Superficie catastale 88,00 mq<br>Rendita € 278,99<br>Piano Terra |

Dal 24/03/1999

Foglio 812, P.lla 301, Sub 503, ZC 5, Categoria C/6, classe 3, CONS 73 MQ., Rendita € 0,28

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*

Dati derivanti da:

Variazione del 24/03/1999 in atti dal 24/03/1999 Fraz. Ripr. Prot. 66686/84 (n. A02092.1/1999).

Dal 24/03/1999 al 22/03/2000

Foglio 812, P.lla 301, Sub 503, ZC 5, Categoria C/6, classe 3, CONS 73 MQ., Rendita € 0,28

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\* proprietà 1000/1000

Dati derivanti da:

Atto del 22/03/2000 Pubblico ufficiale Leofreddi Andrea Sede Roma (RM) Repertorio n. 1907 – Compravendita Voltura n. 24806.1/2000 in atti dal 25/05/2000.

Variazione del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 migliore rappresentazione grafica (n. A08224.1/1999).

Dal 22/03/2000 al 14/12/2001

Foglio 812, P.lla 301, Sub 503, ZC 5, Categoria C/6, classe 3, CONS 73 MQ., Rendita € 278,99

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\* proprietà 1000/1000

Dati derivanti da:

Variazione nel classamento del 14/12/2001 Pratica n. 1235979 in atti dal 14/12/2001 Variazione di classamento (n. 50908.1/2001)

Dal 14/12/2001 al 09/11/2015

Foglio 812, P.lla 301, Sub 503, ZC 5, Categoria C/6, classe 3, CONS 73 MQ., Rendita € 278,99

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\* proprietà 1000/1000

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storico catastale del 09/05/2025 (Vedi allegato C).



**DATI CATASTALI**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 812    | 301   | 503  | 5                   | C6        | 3      | 73,00 mq    | 88,00 mq             | 278,99 € | Terra |          |

**Corrispondenza catastale**

Il garage oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato D) a eccezione di un prolungamento della muratura verso il pilastro e di una nicchia presente nella parete confinante con la centrale termica (Vedi allegato E).

**STATO CONSERVATIVO**

Il garage si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con oggetti di vario tipo depositati all'interno.

**PARTI COMUNI**

Il garage pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un garage ubicato a Roma in Via Vaiano n. 22/24 posto al piano terra dell'edificio "B", identificato come autorimessa "A", con accesso sia dal cortile pedonale del civico n. 24, sia dalla strada tramite il cancello carrabile di Via Vaiano n. 40. La struttura dell'immobile è a travi e pilastri, all'interno un piccolo vano è adibito a wc.

Il garage è fornito di contatore e impianto elettrico con luci al neon.

Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono in mattonato rettangolare rosso.

La porta d'accesso con serranda elettrica è di circa mt. 2,80 di larghezza e di circa mt. 2,90 di altezza. Durante il sopralluogo il garage si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione, con materiale di vario tipo depositato all'interno (Vedi allegato F).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 24/03/2000 al 20/05/2025 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Andrea         | 22/03/2000 | 1907          | 1255        |



|  |  |                                                  |            |           |            |
|--|--|--------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
|  |  | Leofreddi                                        |            |           |            |
|  |  | Trascrizione                                     |            |           |            |
|  |  | Presso                                           | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|  |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 | 24/03/2000 | 23201     | 15178      |
|  |  | Registrazione                                    |            |           |            |
|  |  | Presso                                           | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|  |  |                                                  |            |           |            |

Dal 24/03/2000 al 20/05/2025  
Atto di Compravendita  
Trascritta il 24/03/2000 RG 23201 RP 15178  
Pubblico Ufficiale Notaio Andrea Leofreddi  
Repertorio n. 1907 Raccolta n. 1255 del 22/03/2000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero in piena proprietà degli immobili siti a Roma in  
Via Vaiano n. 32 distinta al Nuovo Catasto Urbano di Roma (il locale negozio) Foglio 812; Particella 301; Sub 502  
Via Vaiano n. 22/24 distinta al Nuovo Catasto Urbano di Roma (l'autorimessa) Foglio 812; Particella 301; Sub 503. Edificio "B" (erroneamente indicato al catasto "A") autorimessa "A".  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*C.F. \*\*\*\*\*

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Andrea Leofreddi 22/03/2000 (Vedi allegato G)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 11/04/2007  
Reg. gen. 72357 - Reg. part. 17222  
Importo: € 475.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 413.688,00  
Note: Ipoteca Giudiziale Iscritta il 11/04/2007 RG 72357 RP 17222 Derivante da Decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Bologna Repertorio 5161/2007 del 03/04/2007 A favore Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna C.F. 12931320159 \*\*\*\*\* Capitale € 413.688,00 - Totale € 475.000,00 Per annotazioni successive grava solo su Foglio 812 Particella 301 Sub 503
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 18/10/2007  
Reg. gen. 186054 - Reg. part. 46882  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.188.364,00

Note: Ipoteca Giudiziale Iscritta il 18/10/2007 RG 186054 RP 46882 Derivante da Decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 52537/2007 del 08/10/2007 A favore Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona C.F. 01377380421 \*\*\*\*\* Capitale € 1.188.364,70 Totale € 1.500.000,00 Per annotazioni successive grava solo su Foglio 812 Particella 301 Sub 503

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 10/10/2024

Reg. gen. 121284 - Reg. part. 90273

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trascrizione Trascritta il 10/10/2024 RG 121284 RP 90273 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 40327 del 25/09/2024 A favore Purple SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04846340265 Contro \*\*\*\*\*

Nel quadro D si legge che l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 1.039.533,95 oltre a interessi e spese.

Visura eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (Vedi allegato H).

### NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

Città Consolidata

Art. 44 delle NTA comma 1: Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

Art. 45 delle NTA

comma 1: Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

comma 2: I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Art. 46 delle NTA comma 1: Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti.

Rete ecologica: nessuna prescrizione





P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale -  
Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Aree Urbanizzate  
Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano  
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, Art.142) - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche

Estratto di mappa (Vedi allegato I).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma, L'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio di competenza.

Da ricerche eseguite presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che la costruzione del fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione, è stata autorizzata con Protocollo n. 27708/62 e Licenza edilizia n. 1145/A del 06/06/1962, Protocollo n. 21666/63 e Licenza edilizia n. 513/D del 23/09/1963, successiva variante a due palazzine Protocollo n. 29303/66 e Licenza Edilizia n. 1491 del 08/09/1966 (Vedi allegato L). Licenza di abitabilità n. 241 e n. 242 del 02/04/1971 (Vedi allegato M).

All'Ufficio Condono Edilizio per il garage distinto con la lettera "A" facente parte dell'edificio "B" (erroneamente indicato in catasto come edificio "A") è stata presentata Domanda di Condono n. 0038585 in data 17/03/1986 per ristrutturazione/frazionamento (Vedi allegato N). In seguito alla Domanda di Condono è stata rilasciata a  
\*\*\*\*\* Concessione in Sanatoria n. 149582 il 15/12/1998. Non risulta presentata domanda di agibilità.

È stata richiesta presso l'Ufficio tecnico del Municipio XI di competenza, l'esistenza di una eventuale pratica edilizia presentata per l'immobile in oggetto. L'Ufficio tecnico ha risposto che: "(...) non risultano presentati titoli edilizi relativi all'immobile sito in Via Vaiano n. 22/24 di cui all'istanza in oggetto" (Vedi allegato O).

Durante il sopralluogo, lo stato attuale dell'immobile risultava conforme alla planimetria allegata alla Domanda di Condono a eccezione del prolungamento della muratura verso il pilastro, di una nicchia nella parete confinante con la centrale termica e del locale wc non presente nel progetto presentato nella Domanda di Condono. Per regolarizzare l'immobile si ritiene necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per le modifiche apportate e rimuovere i sanitari del locale wc in quanto quest'ultimo non risulta oggetto di Domanda di Condono. L'importo complessivo per l'espletamento delle pratiche comprensive della parcella del Tecnico abilitato, della redazione del DOCFA e delle spese si valuta forfettariamente intorno ai € 3.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore del condominio ha inviato e-mail in cui ha allegato la situazione condominiale (Vedi allegato P), il Regolamento di Condominio (Vedi allegato Q) e il riepilogo rate da pagare che ammonta a un totale di € 12.026,85 alla data del 15 settembre 2025 (Vedi allegato R).

L'amministratore precisa che l'immobile ha autonomo ingresso e non usufruisce di impianto di riscaldamento. Non esiste servizio di portierato.

È presente un locale magazzino di proprietà comune che non genera rendite.

La spesa condominiale relativa al prospetto rate preventivo 2024 è pari a circa € 113,00 a trimestre (4 rate).

I millesimi dell'autorimessa per la Proprietà generale sono pari a 15,99.



## 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 Vaiano n. 22-24, edificio B, interno A, piano T  
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un garage ubicato a Roma in Via Vaiano n. 22/24 al piano terra dell'edificio "B" distinto come Autorimessa "A". Via Vaiano è una strada perpendicolare a Via della Magliana a ovest e al parco fluviale del Tevere Magliana a est e fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e sanitarie. Da Via Vaiano tramite due cancelli pedonali posti al civico 22 e al civico 24 si accede rispettivamente all'edificio "A" e all'edificio "B". Oltrepassato il cancello del civico 24, un percorso pedonale permette di raggiungere l'area dove al piano terra dell'edificio "B" è posto il garage oggetto di pignoramento a cui si accede anche mediante il cancello carrabile posto su Via Vaiano n. 40, superata un'area adibita a posti auto scoperti. L'edificio "B" si sviluppa, oltre al piano terra dove sono distribuiti i garage e i negozi, su sette piani e un piano servizi con terrazzo condominiale. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita in parte a intonaco e in parte a cortina. L'edificio esternamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Per visionare l'immobile oggetto di causa sono stati effettuati due sopralluoghi congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano, il primo in data 29/05/2025, andato a vuoto e il secondo in data 15/09/2025 (Vedi allegato B). Durante il secondo sopralluogo il garage si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con materiale di vario tipo sparso nel locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 301, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C6

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per garage in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore minimo di €/mq. 1.250,00 e un valore massimo di €/mq. 1.750,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza di trasporti pubblici, attività commerciali) e intrinseche dell'immobile (piano terra, discreto stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 1.400,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 88,00 è individuato in circa € 123.200,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere per la regolarizzazione edilizia, valutato forfettariamente intorno a € 3.000,00, si ottiene l'importo di € 120.200,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 108.180,00.

| Identificativo corpo                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Garage Roma (RM) - Via Vaiano n. 22-24, edificio B, interno A, piano T | 88,00 mq                 | 1.400,00 €/mq   | € 123.200,00       | 100,00%          | € 123.200,00 |
| Valore di stima:                                                                          |                          |                 |                    |                  | € 123.200,00 |



Valore di stima: € 123.200,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

Valore finale di stima: € 108.180,00

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 03/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Apicella Antonietta



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. D - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. E - Schema planimetrico
- ✓ N° 2 - Foto - All. F - Foto n. 7
- ✓ N° 15 - Altri allegati - All. G - Atto di compravendita
- ✓ N° 20 - Altri allegati - All. H - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. I - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. L - Licenza edilizia
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. M - Licenza di abitabilità
- ✓ N° 46 - Altri allegati - All. N - Condonio Edilizio
- ✓ N° 5 - Altri allegati - All. O - Accesso agli atti Municipio
- ✓ N° 26 - Altri allegati - All. P - Situazione Condominiale
- ✓ N° 14 - Altri allegati - All. Q - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. R - Riepilogo Scadenza Rate



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vaiano n. 22-24, edificio B, interno A, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un garage ubicato a Roma in Via Vaiano n. 22/24 al piano terra dell'edificio "B" distinto come Autorimessa "A". Via Vaiano è una strada perpendicolare a Via della Magliana a ovest e al parco fluviale del Tevere Magliana a est e fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e sanitarie. Da Via Vaiano tramite due cancelli pedonali posti al civico 22 e al civico 24 si accede rispettivamente all'edificio "A" e all'edificio "B". Oltrepassato il cancello del civico 24, un percorso pedonale permette di raggiungere l'area dove al piano terra dell'edificio "B" è posto il garage oggetto di pignoramento a cui si accede anche mediante il cancello carrabile posto su Via Vaiano n. 40, superata un'area adibita a posti auto scoperti. L'edificio "B" si sviluppa, oltre al piano terra dove sono distribuiti i garage e i negozi, su sette piani e un piano servizi con terrazzo condominiale. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita in parte a intonaco e in parte a cortina. L'edificio esternamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Per visionare l'immobile oggetto di causa sono stati effettuati due sopralluoghi congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano, il primo in data 29/05/2025, andato a vuoto e il secondo in data 15/09/2025 (Vedi allegato B). Durante il secondo sopralluogo il garage si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con materiale di vario tipo sparso nel locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 301, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) Città Consolidata Art. 44 delle NTA comma 1: Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Art. 45 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. comma 2: I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Art. 46 delle NTA comma 1: Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. Rete ecologica: nessuna prescrizione P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale - Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Aree Urbanizzate Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto Urbano Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, Art.142) - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche Estratto di mappa (Vedi allegato I).

**Prezzo base d'asta: € 108.180,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1075/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.180,00**

| Bene N° 1 - Garage    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:           | Roma (RM) - Via Vaiano n. 22-24, edificio B, interno A, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
| Diritto reale:        | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:   | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 301, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie | 88,00 mq |
| Stato conservativo:   | Il garage si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con oggetti di vario tipo depositati all'interno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |
| Descrizione:          | L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un garage ubicato a Roma in Via Vaiano n. 22/24 al piano terra dell'edificio "B" distinto come Autorimessa "A". Via Vaiano è una strada perpendicolare a Via della Magliana a ovest e al parco fluviale del Tevere Magliana a est e fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie ed è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e sanitarie. Da Via Vaiano tramite due cancelli pedonali posti al civico 22 e al civico 24 si accede rispettivamente all'edificio "A" e all'edificio "B". Oltrepassato il cancello del civico 24, un percorso pedonale permette di raggiungere l'area dove al piano terra dell'edificio "B" è posto il garage oggetto di pignoramento a cui si accede anche mediante il cancello carrabile posto su Via Vaiano n. 40, superata un'area adibita a posti auto scoperti. L'edificio "B" si sviluppa, oltre al piano terra dove sono distribuiti i garage e i negozi, su sette piani e un piano servizi con terrazzo condominiale. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri e la superficie esterna è rivestita in parte a intonaco e in parte a cortina. L'edificio esternamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Per visionare l'immobile oggetto di causa sono stati effettuati due sopralluoghi congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano, il primo in data 29/05/2025, andato a vuoto e il secondo in data 15/09/2025 (Vedi allegato B). Durante il secondo sopralluogo il garage si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con materiale di vario tipo sparso nel locale. |            |          |
| Stato di occupazione: | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |          |

