TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cocconi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 1051/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TEODOLFO MERTEL n.66, 00100, interno 6, piano S1 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 9

INCARICO

In data 27/11/2024, il sottoscritto Ing. Cocconi Andrea, con studio in Via Carlo Mirabello, 19 - 00100 - Roma (RM), email ing.a.cocconi@gmail.com, PEC a.cocconi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2024 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 TEODOLFO MERTEL n.66, 00100, interno 6, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene in esame è costituito da un box auto facente parte di un locale autorimessa situato al piano S1 della via Teodolfo Mertel n. 66, di forma rettangolare e consistenza pari a circa 27 mq calpestabili.
Si accede al bene in esame dal civico n. 66 della via Mertel, attraverso un cancello carrabile ad azionamento elettrico (è presente anche un cancelletto per l'accesso pedonale su un lato), che immette sulla rampa, costituita da mattonelle in calcestruzzo con disegno antiscivolo, la quale supera il dislivello fra il piano strada del il piano S1 al quale è ubicata l'autorimessa. Il suddetto locale autorimessa risulta composto da n. 12 box auto, e costituisce il piano S1 dell'edificio condominiale con accesso al civico n. 68 della via Mertel. L'accesso alla autorimessa avviene lungo il secondo braccio della rampa (conformata ad 'L'), mediante un cancello metallico scorrevole ad azionamento elettrico. Tuttavia il box auto in esame ha un accesso indipendente rispetto alla rampa, situato frontalmente alla fine della stessa rampa, e costituito da una serranda metalliza ad azionamento elettrico.
All'interno il box si presenta come segue: forma rettangolare, pavimento in mattonelle di graniglia, pareti e soffitti rifiniti in tinta, presenza di impianto di illuminazione, impianto elettrico fuori traccia in canaline di pvc.
All'atto del sopralluogo all'interno del box risultavano presenti effetti personali della esecutata.
CARATTERISTICHE DELL'AREA
Il sito in cui è localizzato il bene risulta prossimo ad importanti arterie stradali, quali via Boccea e via Aurelia. Inoltre la vocazione prevalentemente residenziale dell'area intorno all'autorimessa in questione rende il box in esame un bene appetibile, stante anche la scarsa offerta di unità analoghe sul mercato.
Trattandosi di un box, non si rilevano caratteristiche negative in relazione alla ubicazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/01/2026.

Custode delle chiavi: NOTAIO DOTT. GIOVANNI BERIONNE

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TEODOLFO MERTEL n.66, 00100, interno 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione ex art. 567, essendo presente in atti la certificazione notarile attestante le risultanze ipotecarie e catastali.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, l'esecutata è di stato libero.

CONFINI

I confini del bene in esame sono i seguenti: rampa carrabile, spazio comune di manovra del locale autorimessa, box auto n. 7, muro di confine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,94 mq	29,00 mq	0,85	24,65 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**24,65 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**24,65 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **20/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 414, Part. 836-355, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 480 Piano S1
Dal **20/08/2000** al **12/07/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 414, Part. 836-355, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 480 Piano S1
Dal **12/07/2001** al **29/01/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 414, Part. 836-355, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 480 Piano S1
Dal **29/01/2002** al **14/05/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 414, Part. 836-355, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 480 Piano S1
Dal **14/05/2002** al **28/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 414, Part. 355, Sub. 506, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 159,79 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	414	355	506	5	C6	6	26 mq	26 mq	159,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esecuzione si trova in buono stato conservativo. All'interno del locale non sono stati rinvenuti fenomeni infiltrativi dalla sovrastante copertura a lastrico, nè fenomeni di risalita capillare in corrispondenza del calpestio.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del locale autorimessa sono costituite dalla rampa carrabile di accesso (a sua volta in comune anche con gli edifici limitrofi) e dallo spazio comune di manovra della autorimessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravami di servitù, censo, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'altezza utile interna del box auto in esame è pari a 323 cm.
La truttura portante è in telaio di travi e pilastri in c.a., con solaio di ciopertura (a lastrico) laterocementizio e tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato.
La pavimentazione interna è in marmette di graniglia.
Il box è dotato di serranda metallica ad azionamento elettrico.
E' presente l'impianto elettrico (fuoritraccia con canaline in pvc e quadro elettrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEODOLFO MERTEL N.66, 00100, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

L'immobile si presenta libero, all'interno sono stati rinvenuti alcuni effetti personali della esecutata da smaltire.
Le ricerche effettuate dal Custode preso l'Agenzia delle Entrate di Roma ha permesso di appurare l'inesistenza di contratti di locazione registrati per il bene in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/05/2002**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO CARLO ANTONIO TROJANI	14/05/2002	58733	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	29/05/2002		38547
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 10/08/2020
  Reg. gen. 82868 - Reg. part. 57629
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 17/03/2021
  Reg. gen. 33201 - Reg. part. 23064
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 20/04/2023
  Reg. gen. 49834 - Reg. part. 35966
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 24/10/2023
  Reg. gen. 128495 - Reg. part. 94416
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 07/07/2025
  Reg. gen. 88156 - Reg. part. 64159
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente PRG il bene in esame ricade in: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (art. 44, 45, 48 delle NTA di PRG).
L'immobile non risulta segnalato sulla Carta della Qualità.
L'immobile non risulta segnalato sull'elaborato della Rete Ecologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene in esame ed il locale autorimessa di cui fa parte costituiscono la porzione di un edificio condominiale edificato in data anteriore al 01/09/1967.
Successivamente l'originario locale magazzino al piano seminterrato veniva trasformato in autorimessa mediante cambio di destinazione d'uso e frazionamento in box auto condominiali, in forza di progetto prot. 7004/2002 approvato con concessione n. 63 cs del 10.04.2002.
Detto progetto risulta irreperibile, come da attestazione di irreperibilità prot. 60793 del 21.03.2025 del Dipartimento di Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Comune di Roma.
Tuttavia la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico reperiti, redatti in occasione del fine lavori del titolo edilizio in oggetto, possono attestare la legittimità dei luoghi anche ai sensi dell,'art. 9bis del DPR 380/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle rappresentazioni catastali reperite (sostitutive delle planimetrie progettuali ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene in esame è costituito da un box auto, per cui costituisce un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TEODOLFO MERTEL n.66, 00100, interno 6, piano S1
  Il bene in esame è costituito da un box auto facente parte di un locale autorimessa situato al piano S1 della via Teodolfo Mertel n. 66, di forma rettangolare e consistenza pari a circa 27 mq calpestabili. Si accede al bene in esame dal civico n. 66 della via Mertel, attraverso un cancello carrabile ad azionamento elettrico (è presente anche un cancelletto per l'accesso pedonale su un lato), che immette sulla rampa, costituita da mattonelle in calcestruzzo con disegno antiscivolo, la quale supera il dislivello fra il piano strada del il piano S1 al quale è ubicata l'autorimessa. Il suddetto locale autorimessa risulta composto da n. 12 box auto, e costituisce il piano S1 dell'edificio condominiale con accesso al civico n. 68 della via Mertel. L'accesso alla autorimessa avviene lungo il secondo braccio della rampa (conformata ad 'L'), mediante un cancello metallico scorrevole ad azionamento elettrico. Tuttavia il box auto in esame ha un accesso indipendente rispetto alla rampa, situato frontalmente alla fine della stessa rampa, e costituito da una serranda metalliza ad azionamento elettrico. All'interno il box si presenta come segue: forma rettangolare, pavimento in mattonelle di graniglia, pareti e soffitti rifiniti in tinta, presenza di impianto di illuminazione, impianto elettrico fuori traccia in canaline di pvc. All'atto del sopralluogo all'interno del box risultavano presenti effetti personali della esecutata. CARATTERISTICHE DELL'AREA Il sito in cui è localizzato il bene risulta prossimo ad importanti arterie stradali, quali via Boccea e via Aurelia. Inoltre la vocazione prevalentemente residenziale dell'area intorno all'autorimessa in questione rende il box in esame un bene appetibile, stante anche la scarsa offerta di unità analoghe sul mercato. Trattandosi di un box, non si rilevano caratteristiche negative in relazione alla ubicazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 355, Sub. 506, Zc. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 36.975,00
  Metodologia di stima e quotazioni parametriche
  Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi effettivi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato.

INDAGINI INDIRETTE - Dati acquisiti da osservatori immobiliari e pubblicazioni specialistiche
Per il bene e la zona in esame, Roma – Suburbio Aurelio, vengono registrate da autorevoli osservatori del mercato immobiliare, le seguenti quotazioni parametriche:

Unità immobiliare - box auto
•Borsa immobiliare di Roma: €/mq 1.550
•O.M.I.: €/mq 1.250 – 1.750

INDAGINI DIRETTE - Offerte rilevate nel mercato immobiliare relativamente ad immobili con caratteristiche similari
PREZZO UNITARIO MEDIO = 2.750 €/MQ

Il valore medio ricavato è stato però desunto dai valori richiesti, e non quelli effettivi di compravendita, per cui occorre tenere conto del margine di trattativa, quantificabile, in accordo con le rilevazioni della BiR,
in una decurtazione del 7,90% dei prezzi richiesti:

€/mq 2.750,00 x 0,921 = €/mq 2.530,00

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile (grado di finitura, stato di conservazione), nonché le caratteristiche estrinseche della zona, volendo conferire alla stima dovute caratteristiche di prudenzialità, le quotazioni di riferimento che si ritiene di assumere per l'abitazione coincidono con la media dei valori registrati relativamente alle indagini indirette, dal momento che le risultanze delle indagini dirette si discostano sensibilmente (ben oltre il 15%) dalle prime:

Qu.i. = QUOTAZIONE DI RIF. BOX AUTO €/mq 1.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - VIA TEODOLFO MERTEL n.66, 00100, interno 6, piano S1	24,65 mq	1.500,00 €/mq	€ 36.975,00	100,00%	€ 36.975,00
				Valore di stima:	€ 36.975,00

Valore di stima: € 36.975,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 33.000,00**

Conteggi di stima
Alle superfici convenzionali come sopra calcolate, vengono applicate le quotazioni di riferimento assunte, per pervenire al valore più probabile del compendio.
Tale valore deve però subire una decurtazione del 10% in ragione della mancanza di garanzia per vizi:

LOTTO – VALORE PIU' PROBABILE
VLOTTO = (24,65 x 1.500) * 0,90 = € 33.000,00

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 19/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cocconi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - VISUALIZZAZIONE-LOCALIZZAZIONE (Aggiornamento al 29/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - RAPPRESENTAZIONE ATTUALE STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 29/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 29/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - VISURE IPOTECARIE E ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 29/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - FONTI DI STIMA (Aggiornamento al 29/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - ELABORATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 29/04/2026)